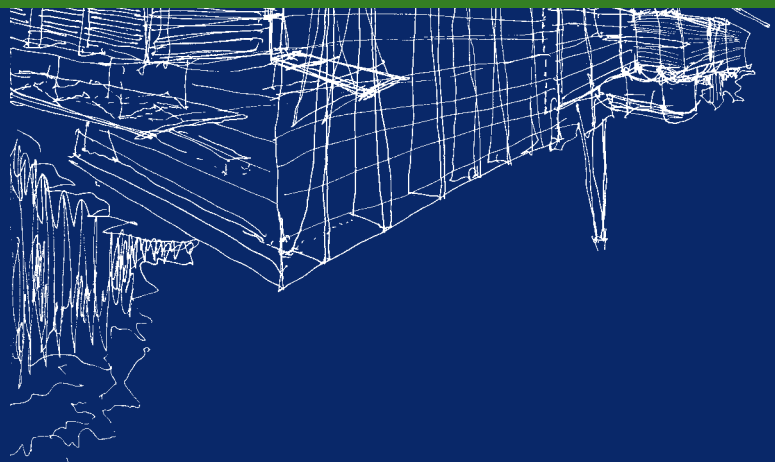
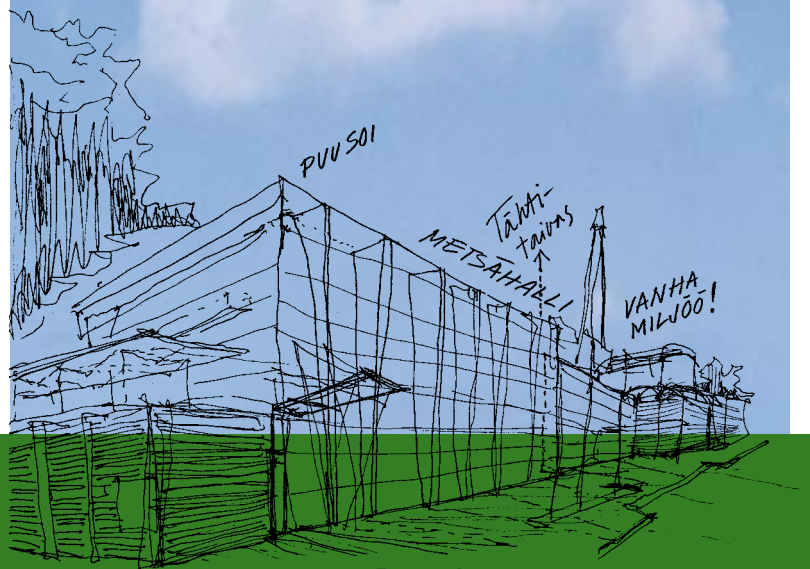




NCC PUOLIMATKA

V U O S I K E R T O M U S  
I 9 9 8



## SISÄLTÖ

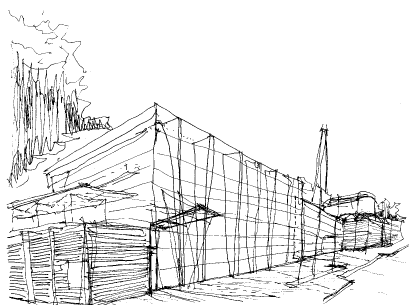
NCC-konserni lyhyesti .....	3
NCC Puolimatka Oy .....	3
Toimitusjohtajan katsaus .....	4
Hallitus, yhtiöjohto ja tilintarkastajat .....	4
NCC Puolimatka lyhyesti .....	5
NCC Puolimatkan kehittämisen painopisteet .....	6
Ympäristötyön haasteet ja mahdollisuudet .....	8
Toimialakatsaukset .....	10
- Kotimaan talonrakentaminen .....	10
- Asuntoliiketoiminta .....	16
- Kiinteistöliiketoiminta .....	16
- Insinöörirakentaminen .....	17
- Kansainvälinen toiminta .....	18
- Optiplan Oy .....	18
- Seinälevy Oy .....	19
- Esikunta .....	19
Vuoden työmaa 1998 .....	20
Toimintakertomus	
1.1. - 31.12.1998 .....	21
- Tuloslaskelmat .....	23
- Taseet .....	24
- Rahoituslaskelmat .....	26
Tilinpäätöksen liitetiedot .....	27
Hallituksen esitys voittoa/tappiota koskeviksi toimenpiteiksi .....	36
Tilintarkastusmerkintä .....	37
Tilintarkastuskertomus .....	37
NCC Puolimatkan organisaatio .....	38
Yhteystiedot .....	38

NCC Puolimatkan vuosikertomusta julkaistaan suomeksi ja englanniksi ja sitä voi tilata osoitteella: NCC Puolimatka Oy, Tiedotus, Jönsaksentie 4, 01600 Vantaa, puh. (09) 5075 434, fax (09) 5075 462.

Kotisivuosoite:  
www.nccpuolimatka.fi

Tälle paperille on myönnetty yhteispohjoismaisen Joutsen-ympäristömerkin käyttöoikeus.  
NCC Puolimatka Oy, tiedotus ja talouspalvelut.  
Paino: Erweco Painotuote Oy, 1999

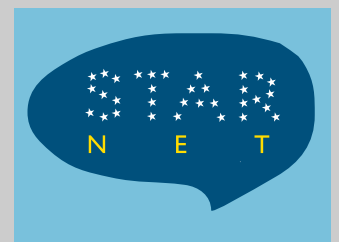
Kansikuvassa ensimmäisiä luonnoksia Lahden Sibeliusalosta. Arkkitehdit Hannu Tikka ja Kimmo Lintula suunnittelivat ja NCC Puolimatka rakentaa Suomen suurimman puurakennuksen sataan vuoteen.



*Pääjätetunnelin korjaus toteutettiin yhteistyössä NCC Puolimatkan insinöörirakentamisen ja emoyhtiön vastaavan liiketoiminta-alueen kanssa.*



*Konsernikielenä käytetään ruotsia ja englantia. Henkilöstö on aktiivisesti parantanut taitojaan.*



*Starnet, NCC-konsernin sisäinen tietoverkko, toimii tietopankkina henkilöstölle ja vahvistaa kuulumista kansainväliseen konserniin.*

NCC AB on pohjoismaiden suurimpia rakennusyhtiöitä. Sen liikevaihto on runsaat 34 miljardia Ruotsin kruunua ja se työllistää noin 21.000 henkeä. NCC on jaettu kuuteen liiketoiminta-alueeseen: insinöörirakentaminen, talonrakentaminen, asuntorakentaminen, teollisuus, kiinteistöt ja sijoitustoiminta. NCC:n osakkeet on noteerattu Tukholman pörssissä. Kotimarkkina-alueellaan Ruotsissa, Suomessa, Tanskassa ja Norjassa NCC rakentaa teitä ja siltoja, asuntoja, teollisuuslaitoksia, sairaaloita, toimistoja ja muita rakennuksia. Sillä on toimintaa myös Saksassa ja Puolassa. Valituilla markkina-alueilla pohjoismaiden ulkopuolella NCC osallistuu suuriin, teknisesti vaativiin insinöörirakennushankkeisiin. NCC:n kiinteistöliiketoiminta kehittää kiinteistöjä sekä myytäväksi että omaan hallintoihin ja keskittyy kasvukeskuksiin, missä on saavutettavissa synergiaetuja rakentamisen ja kiinteistökehityksen välillä.

**Liikeidea:**

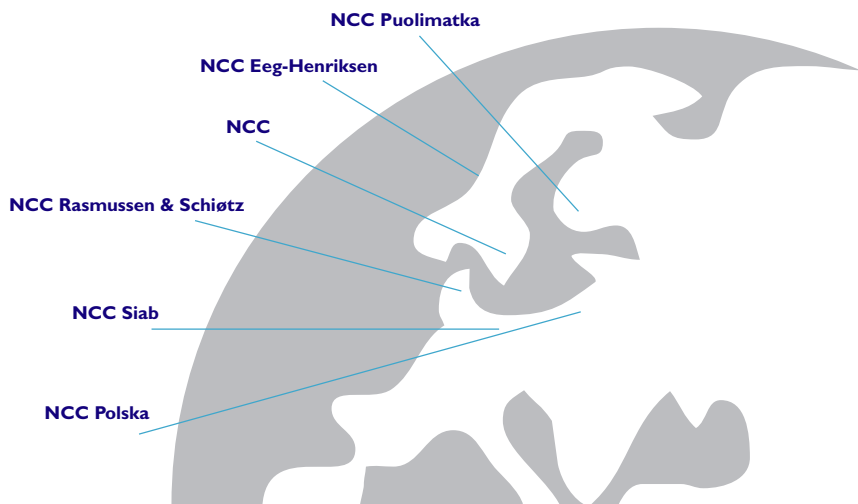
NCC Puolimatka Oy tarjoaa asiakkaan laatu- ja tuotto-odotukset täyttäviä talonrakentamisen ja infrastruktuurin tuotteita ja palveluja kilpailukyysisesti ja kannattavasti. Tämä toteutetaan kehittämällä, suunnittelemalla ja rakentamalla ympäristön laatuvaatimuksiin, uusimpaan tekniikkaan sekä kansainvälisen konsernin kokemukseen perustuvia rakennusalan tuotteita ja palveluja Suomessa, Venäjällä sekä Baltiassa.

NCC Puolimatkan sisäiset liiketoiminta-alueet tekevät yhteistyötä ja hyödyntävät konsernin kilpailu- ja resurssiedut. Yrityksen toiminta perustuu avoimeen yhteistyöhön asiakkaiden kanssa, henkilöstön korkeaan ammattitaitoon ja kannattavuuteen.

NCC Puolimatkan tuotteet ja palvelut ovat kilpailukyysisiä ja korkeaa tasoa ympäristö-, elinkaari- ja laatuvaatimusten osalta.

**Konsernin liiketoiminta-alueet**

	NCC	NCC Puolimatka	NCC Rasmussen & Schiøtz	NCC Eeg-Henriksen	NCC Siab	NCC Polska
Insinöörirakentaminen	●	●	●	●		
Asunnot	●	●	●	●	●	
Talonrakennus	●	●	●	●		
Teollisuus	●	●	●	●		●
Kiinteistöt	●	●	●	●		
Invest	●					





Rakentamisen voimakas kasvu jatkui viime vuonna niin uudis- kuin korjausrakentamisessa. Talonrakentamisen kokonaiskasvu oli 11 prosenttia ja maa- ja vesirakentamisen kasvu 2 prosenttia. Voimakkainta kasvu oli asunto- ja toimitilarakentamisessa. Asuntorakentamisen painopiste siirtyi vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon. Voimakkaan muuttoliikkeen takia rakentaminen keskittyi pääkaupunkiseudulle sekä eräisiin kasvukeskuksiin.

NCC Puolimatkan liikevaihto vuonna 1998 oli 2,4 miljardia markkaa, josta vientitoiminnan osuus oli 141 miljoonaa markkaa eli 6 prosenttia. Liikevaihdon kasvu oli 20 prosenttia, josta puolet tuli omaperusteisen tuotannon osakemyynistä. Varsinaisen rakennustuotannon kasvu vastasi alan kokonaismarkkinoiden kasvua. Konsernin tulos ennen satunnaisia oli 12 miljoonaa markkaa ja käyttökate 38 miljoonaa markkaa. Tulos ei vastannut asetettuja tavoitteita ja oli epätydyttävä. Tuloskehityksen syynä oli epäonnistuminen eräissä pääkaupunkiseudun pitkäaikaisissa urakkakohteissa ja Venäjän liiketoiminta. Pääkaupunkiseudulla ei osattu varautua voimakkaan markkinakasvun aiheuttamiin alihankintojen kustannusnousuihin. Venäjän talousromahdus pysäytti loppuvuodesta uusien töiden tarjoustoiminnan.

NCC Puolimatkan maksuvalmius oli koko tilikauden hyvä. Vaihto-omaisuustonttien hankintaan käytettiin tilikauden aikana 155 miljoonaa markkaa. Nettora-

hoituskulut olivat 0,2 prosenttia liikevaihdosta ja korolliset velat tilikauden lopussa 150 miljoonaa markkaa.

Kehitystoiminnan painopistealueita olivat laatu, ympäristö ja erilliset tekniset kehityshankkeet sekä tietohallintojärjestelmien kehitystyö, jolla varmistetaan vuoden 2000 toiminnot. NCC Puolimatkan kaikki talonrakennustoiminnan yksiköt on laatusertifioitu ja muiden toimialojen sertifiointi on meneillään. Ympäristösertifiointivalmius on suunnitelmassa vuoden 2000 alkuun mennessä. Henkilöstön määrä lisääntyi noin 280 hengellä ja oli tilikauden päättyessä 1948 henkeä. Tilikauden aikana toteutettiin laaja ympäristökoulutusohjelma ja panostettiin henkilöstön työkyvyn parantamiseen.

Uusien tulosyksiköiden kehittäminen sujui suunnitelmien mukaisesti. Insinöörirakentamisen tulosyksikkö organisoitiin kokonaan uudelleen ja se onnistui hankkimaan yhdeksän kuukauden aikana hyvän työkanan. Asuntoliiketoiminnassa kehitettiin valmiuksia vapaarahoitteisen tuotannon voimakkaaseen lisäämiseen tonttihankeina ja kehittämällä asunnonostajille edullinen OmaOmistusrahoitusmalli yhdessä Merita Pankin kanssa.

Näkyvät vuodelle 1999 ovat oleellisesti parantuneet edellisestä vuodesta. Rakentamisen määrän arvioidaan edelleen kasvavan ja asunto- ja toimitilamarkkinoilla kysyntä on edelleen hyvä. NCC Puolimatkan hyvin kehittynyt tilauskanta ja tonttivaranto antavat edellytykset paremmalle tuloskehitykselle.

Jättäessäni toimitusjohtajan tehtävät seuraajalleni kiitän yrityksemme henkilöstöä sekä asiakkaitamme ja muita sidosryhmiä hyvästä yhteistyöstä.

Markku Markkola



NCC Puolimatkan hallitus. Vasemmalla puheenjohtaja Lars Wuopio, NCC Anläggning, Kai Hietarinta, Magnus Mannesson, NCC Fastigheter, NCC Puolimatkan toimitusjohtaja Markku Markkola ja Kenneth Orrgren, NCC Hus.

#### NCC Puolimatka Oy:n hallitus

1.1. - 24.5.1998

Kenneth Orrgren, puheenjohtaja  
Tommy Nilsson, Kai Hietarinta, Magnus Mannesson ja Lars Wuopio

25.5.1998 -

Lars Wuopio, puheenjohtaja  
Kenneth Orrgren, Kai Hietarinta, Magnus Mannesson ja Markku Markkola.

Hallituksen sihteerinä toimii Kari Korpela.

#### Yhtiön johto

Toimitusjohtajana toimi 31.3.1999 saakka diplomi-insinööri Markku Markkola ja 1.4.1999 alkaen diplomi-insinööri, ekonomi Matti Haapala. Varatoimitusjohtajana toimii talousjohtaja, ekonomi Jukka Lahtinen.

#### Tilintarkastajat

NCC Puolimatkan tilintarkastajana toimii KPMG Wideri Oy Ab, vastuunalaisena tilintarkastajana kauppatieteiden maisteri Birger Haglund, KHT.

# NCC PUOLIMATKA LYHYESTI

	1998	1997	1996
<b>Konsernituloslaskelmat (Mmk)</b>			
Liikevaihto	2.446	2.031	1.577
Käyttökate	38	37	28
Suunnitelman mukaiset poistot	21	20	18
Liikevoitto	17	17	10
Nettorahoituskulut	-5	0	1
Tulos ennen varauksia ja veroja	12	17	11

## Konsernitaseet (Mmk)

<b>Vastaavaa</b>			
Käyttöomaisuus	104	96	100
Vaihto-omaisuus	356	191	13
Rahoitusomaisuus	375	260	268
<b>Vastattavaa</b>			
Oma pääoma	148	142	131
Pakolliset varaukset	13	9	10
Vieras pääoma			
Korollinen	150	63	11
Koroton	524	333	229
<b>Taseen loppusumma</b>	<b>835</b>	<b>547</b>	<b>381</b>

## Tunnusluvut

Käyttökate, % liikevaihdosta	1,5	1,8	1,8
Oman pääoman tuotto (ROE)	4,6	7,9	5,6
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI)	7,3	10,7	8,3
Quick ratio	0,8	0,9	1,5
Omavaraisuusaste, %	23,0	31,2	39,9
Laskuttamaton tilauskanta			
tilikauden lopussa, Mmk	1.429	1.028	685
Henkilöstö keskimäärin	1.974	1.653	1.456

## Tunnuslukujen laskentakaavat

Oman pääoman tuotto prosentti (ROE):

$$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä, varauksia ja veroja} \cdot \text{tilikauden verot}}{\text{oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}} \cdot 100$$

(keskimäärin vuoden aikana)

Sijoitetun pääoman tuotto prosentti (ROI):

$$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä, varauksia ja veroja} + \text{korkokulut ja muut rahoituskulut}}{\text{taseen loppusumma} \cdot \text{korottomat velat}} \cdot 100$$

(keskimäärin vuoden aikana)

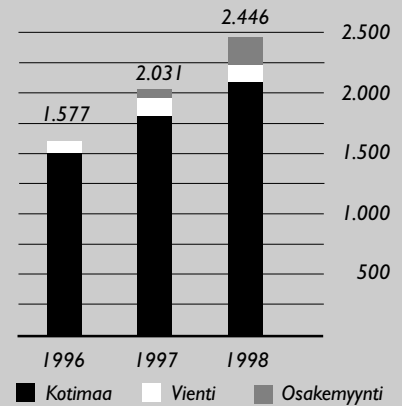
Quick ratio:

$$\frac{\text{Rahoitusomaisuus} \cdot \text{saamiset asunto-osakeyhtiöiltä}}{\text{Lyhytaikainen vieras pääoma} \cdot \text{ennakkomaksut} \cdot \text{rakennusrahastovelat}}$$

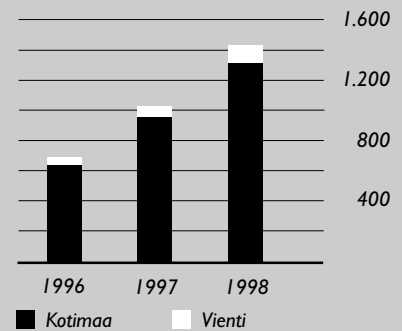
Omavaraisuusaste:

$$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}}{\text{Taseen loppusumma} \cdot \text{ennakkomaksut} \cdot \text{rakennusrahastovelat} + \text{saamiset asunto-osakeyhtiöiltä}}$$

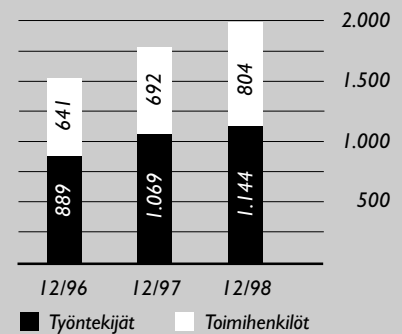
## Liikevaihto (Mmk)



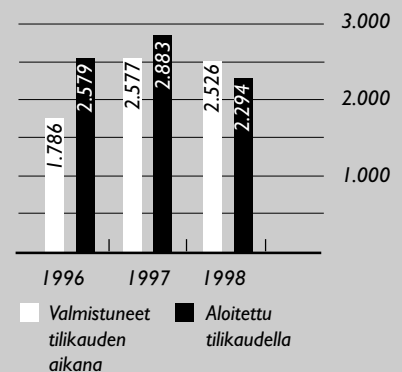
## Laskuttamaton tilauskanta (Mmk)



## Henkilöstö



## Asuntotuotanto (kpl)



*NCC Puolimatkan toiminnan kehittämisen painopisteitä ovat tilivuoden aikana olleet organisaation ja henkilöstön kehittäminen sekä sisäisen tehokkuuden ja tuottavuuden parantaminen.*

## ORGANISAATION JA HENKILÖSTÖN KEHITTÄMINEN

### Arvo- ja ilmapiiritutkimus

Kevään 1998 aikana tehtiin koko yrityksen kattava arvo- ja ilmapiiritutkimus, jonka otannassa oli noin puolet henkilöstöstä. Jatkossa määrävälein toistettavan tutkimuksen kysymykset kohdistuivat organisaation toimivuuteen, johtamiseen, työpaikan yhteishenkeen, tiedotukseen ja päätöksentekoon sekä oman työn luonteeseen suhteessa odotuksiin. Tulokset raportoitiin ja analysoitiin yritys- ja yksikkökohtaisesti. Tutkimuksen perusteella henkilöstö on keskimääräistä motivoituneempaa, tiedonkulkuun tyytyväistä ja myös ilmapiiri koettiin hyväksi. Palkitsemisjärjestelmien, vaikutusmahdollisuuksien ja työn kuormittavuuden osalta koettiin puutteita. Tuloksiköissä laadittiin tulosten pohjalta toimenpidesuunnitelmat osana yksikön tulostoimintasuunnitelmaa. Näin henkilöstön kehittäminen integroitiin entistä selvemmin osaksi yksiköiden toimintaa.

### Koulutus

Markkinointikoulutus jatkui, painopisteenä projektipäälliköiden henkilökohtaisten myyntivalmiuksien kehittäminen. Tietotekniikan koulutukseen panostettiin edelleen voimakkaasti. Sisäisenä koulutuksena nostettiin kustannussuunniteluvalmiuksia. Juridiikka- ja sopimusasioissa vietiin läpi oma sisäinen YSE 98-koulutus. Lisäksi noin sata toimihenkilöä osallistui jatkuvaan kielikoulutukseen. NCC AB:n kanssa käynnistettiin ohjelma, jonka puitteissa NCC Puolimatkan toimihenkilöt voivat työskennellä emoyhti-

össä ja saada ammatillista kokemusta sekä ruotsin kielen käytännön harjoittelua.

### Aikapalkkaus

Vuoden 1999 alussa otettiin käyttöön työntekijöiden aikapalkkausjärjestelmä. Uuden järjestelmän käyttöön koulutettiin työnjohto ja työntekijöiden edustajat, yhteensä 500 henkeä. Kaikkien noin 1100 työntekijän ammattitaito luokiteltiin. NCC Puolimatkan työntekijöistä on 356 henkeä suorittanut ammattitutkinnon, näistä 91 perustutkinnon, 247 ammatti- ja 18 erikoisammattitutkinnon.

### Työkyky

Ennalta ehkäisevään kunto- ja terveyshuoltoon osallistui yli 300 henkeä. Alueyksiköissä eteni liikuntatoiminnan käynnistäminen ja kuntomittaukset toista vuotta ”Kunnossa Kaiken Ikää”-projektin osana.

## SISÄISEN TEHOKKUUDEN JA TUOTTAVUUDEN PARANTAMINEN

### Laatutyö

NCC Puolimatkan koko talonrakennustoiminta on sertifioinut laatujärjestelmänsä. Jatkuvan parantamisen periaatetta noudattaen auditoidaan kunkin alueen toiminnot kerran vuodessa, minkä lisäksi pidetään yritystason johdon katselmukset kaksi kertaa vuodessa. Toiminnalle on asetettu tavoitteet, jotka mitataan. Tulokset analysoidaan johdon katselmuksissa. Muiden liiketoiminta-alueiden laatujärjestelmät sertifioidaan vuoteen 2000 mennessä.

Laatujärjestelmään liittyen järjestettiin koulutusta laatuvastaaville, projektipäälliköille ja muulle henkilöstölle. Tuloksiköissä käytiin läpi laatujärjestelmän tavoitteita, palautteen hyödyntämisen ja jatkuvan parantamisen tärkeyttä sekä konkreettisten laatutyökalujen käyttöä täsmäkoulutuksen avulla.

### Alihankintayhteistyö

Yrityksen tehokkuutta parannetaan verkottamalla toimittajien ja alihankki-

joiden kanssa. Käytännön toimintamallien kehittämiseksi ja laajan käyttöönnoton varmistamiseksi NCC Puolimatka käynnisti Tekes-avusteisen kehityshankkeen osana ProBuild-teknologiaohjelmaa. Tutkimushanketta testataan pilottikohteissa.

### Ohjus 2000

Liiketoiminnan kehittämiseksi käynnistettiin liiketoimintojen ja prosessien ohjauksen kehittämishanke Ohjus 2000. Siihen osallistui henkilöstöä kaikista tulosyksiköistä. Tilivuoden aikana valmistuivat nykyprosessien kuvaukset ja ongelma-analyytit. Seuraavassa vaiheessa kehitetään pääliiketoiminta-alueiden toimintojen uudet prosessit, niiden organisointi ja tarvittavat järjestelmät. Muutoksen läpiviemiseksi käynnistetään myös johtamiskoulutus.

### Erilliset kehityshankkeet

Tilivuoden aikana oli käynnissä noin kaksikymmentä kehityshanketta, joita toteutettiin sekä omana työtänä että ulkopuolisten konsulttien toimesta. Osalle hankkeista oli julkinen tuki, Tekes-hankkeet kuuluivat kansallisiin ympäristö-, puurakentaminen-, korjausrakentaminen- ja verkostoituminen rakennustoiminnassa -ohjelmiin.

Eurodevo Oy:n ja VTT:n kanssa toteutettiin teknologiastrategiaklinikka-projekti, jossa prosessoitiin ne kehittämissuunnitelmat, joilla varmistetaan yrityksen kilpailukyky 2000-luvulla. Raportti valmistui kesällä 1998 ja siinä päätettiin laatia kehittämissuunnitelmat seuraaville osa-alueille:

1. asuntotuotteen kehittäminen
2. liiketilatuotteen kehittäminen
3. tuotantotekniikoiden ja prosessien kehittäminen
4. informaatiotekniikan kehittäminen

Jokaisen kehittämissuunnitelman etene- misestä raportoidaan toimitusjohtajalle säännöllisesti.

*Nokian toimistorakennus Salossa valmistui hyvässä yhteistyössä. Jatko, ”Toimisto 99”, toteutetaan projektinjohtourakkana, jossa rakentaja on mukana jo suunnitteluvaiheessa.*





## YMPÄRISTÖOSAAMINEN LUO UUSIA HAASTEITA JA MAHDOLLISUUKSIA

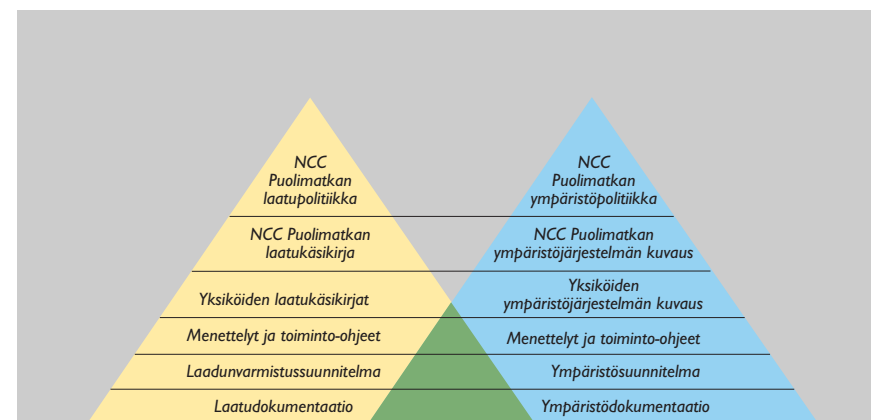
NCC Puolimatkan ympäristötyö eteni kaikilla osa-alueilla. Ympäristöpolitiikka päivitettiin vastaamaan ISO 14000-standardin vaatimuksia. Ympäristöjärjestelmän menettelyt ja rakenne suunniteltiin ja hyväksyttiin yrityksen johdolla. Ympäristökoulutus toteutettiin suunnitelman mukaisesti. Ympäristöasioista tiedotettiin asiakkaille ja henkilöstölle aktiivisesti ja toiminnan tueksi tuotettiin artikkeleita ja painotuotteita. Vuoden 1997 NCC Puolimatkan vuosikertomuksessa ollut ympäristökatsaus sijoittui Deloitte & Touchen ympäristöraporttikilpailussa rakennusalan parhaaksi.

Asuntotuotteen ympäristöohje valmistuu helmikuussa 1999. Tuotteen ympäristövaikutuksia mittaavaa Ekoanalyysi-laskentamenetelmää kehitettiin edel-

leen. Menetelmä sopii sekä asunto- että liikerakennuskohteen elinkaaren ympäristövaikutusten arviointiin. NCC Puolimatalla on määritelty alustavat asuntoihin kohdistuvat ympäristötavoitteet. Kaikkien omaperusteisten asuntokohteiden elinkaaren aikaiset ympäristökuormat päätettiin arvioida ekolaskelmien avulla. Tuotannon ympäristötyö jatkui siten, että kaikki työmaat laativat ympäristösuunnitelmat, jotka auditoidaan laatuauditointien yhteydessä tai erillisellä ympäristökatselmuksella. Työmaiden jätehuollon tasoa ja kustannuksia seurattiin. Mittausten tulokset raportoitiin yritystason johdon katselmuksissa. Ympäristöyhteistyö emoyhtiön kanssa jatkui ja NCC Puolimatkan edustaja osallistui mm. NCC:n ympäristöraadin työskentelyyn.

NCC Puolimatkan ympäristötyön elementtejä ovat tuotenäkökulma, valmistuksen näkökulma sekä osaamisen ja johtamisen näkökulmat.

Laatu- ja ympäristöjärjestelmistä syntyy yrityksen toimintajärjestelmä.



Politiikka ja päämäärät	Ympäristönäkökohdat ja -vaikutukset	Tavoitteet ja toimenpiteet	Mitatut tulokset
<p><b>Tuote</b></p> <p>Suunnittelemassamme tuotteessa valitaan ympäristöä ajatellen paras toteutettavissa oleva vaihtoehto. Asiakkaan kanssa yhteistyössä selvitämme ympäristövaikutukset ja pyrimme yhdessä valitsemaan tuotteen elinkaari huomioiden ympäristöystävällisimmän ratkaisun.</p>	<p>Rakennuspaikan aiheuttamat ympäristövaikutukset</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tontin maaperä, liikenne</li> <li>Raaka-aineiden oton ja jalostuksen ympäristövaikutukset</li> <li>Rakennusmateriaalien valmistuksen energiantarve ja ympäristövaikutukset</li> <li>Rakennusmateriaalien kuljetukset</li> <li>Rakennuksen energiankulutus</li> <li>Rakennuksen vedenkulutus</li> <li>Rakennuksen sisäilmasto</li> <li>Materiaalien ja raaka-aineiden käytön aikaiset päästöt eri käyttötilanteissa</li> <li>Purkamisen ja hävittämisen aiheuttamat ympäristövaikutukset</li> </ul>	<p>Ehdotus oman asuntotuotannon ympäristötavoitteiksi:</p> <p>Rakennuksen käytön aikainen energiankulutus:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kerrostaloissa laskennallinen energiankulutus alle 40 kWh/m<sup>3</sup>/vuosi</li> <li>- Rivi- ja pientaloissa vastaava arvo 90 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi</li> <li>- Ekoarviolaskennan käytön aikainen energiankulutus - 3 % laskelman perustasosta</li> </ul> <p>Materiaalien energiatase ja päästöt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- materiaalien energiatase alle 3 % alkuperäiseen vertailutasoon koskien kaikkia suureita</li> </ul> <p>Materiaaliemissiot/sisäilmasto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- makuu-, oleskelu- ja keittiötiloissa 80 % pintamateriaaleista M1-luokkaa</li> <li>- muut materiaalit M2-luokkaa</li> <li>- sisäilmastoluokka S2</li> </ul> <p>Toimitilarakentaminen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- suunnittelussa ja rakentamisessa huomioidaan ympäristönäkökohdat ja -suorituskyky</li> </ul>	<p>Ominaisuudet todennetaan ns. kohdekorin avulla, jossa esitetään saavutetut tulokset. Niiden käyttöönotto aloitetaan NCC Puolimatkan omassa tuotannossa vuoden 1999 aikana. Tuloksia ei ole vielä saatavissa. Ympäristöselosteet kerätty noin 50 suurimalta toimittajalta.</p>
<p><b>Valmistus</b></p> <p>Tuotannossa pyrimme vähentämään työmaiden ja kuljetusten energiankulutusta, vähennämme jätteiden syntymistä ja tehostamme materiaalien kierrätystä ja uusiokäyttöä. Työmaiden melu- ja päästöhaitat minimoidaan. Työmaat toteutetaan siisteinä, ympäristöön sopivina ja mahdollisimman vähän ympäristöä häiritsevinä.</p>	<p>Työmaan lähialueet</p> <p>Työmaa-alue</p> <p>Rakennettava tontti</p> <p>Työmaan ympäristöriskit</p> <p>Työmaan energia</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- työmaalämmitys ja työmaatilat</li> <li>Työmaan koneet ja laitteet</li> <li>Työmaan kuljetukset</li> <li>Työmaan hankinnat</li> <li>Työmaan päästöt</li> <li>- melu, pöly, nesteet, kaasut</li> </ul>	<p>Jokaiselle työmaalle laaditaan arvioitavissa oleva ympäristösuunnitelma.</p> <p>Työmaiden jätehuollolle asetetut tavoitteet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- jätteenkäsittelykustannukset alle 0,5 % toteutuneista kustannuksista</li> <li>- jätemäärä alle 2,8 %/rm<sup>3</sup></li> <li>- sekajätteen osuus alle 40 % jätemäärästä</li> </ul> <p>NCC Puolimatkan työmaat on tunnistettavissa ohjeiston mukaisesta ulkoasusta.</p>	<p>Pääkaupunkiseudun rakennustoiminta;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- jätteenkäsittelykustannukset 0,3 %</li> <li>- jätemäärä 4,9 kg/rm<sup>3</sup></li> <li>- sekajätteen osuus 48 %.</li> </ul>
<p><b>Osaaminen</b></p> <p>Lisäämme ympäristöasioiden tiedotusta ja koulutusta henkilöstölle sekä yrityksen sidosryhmille. Osallistumme ympäristöä koskevaan tutkimus- ja kehitystyöhön. Jokaisella puolimatkalaisella on velvollisuus toimia näiden päämäärien saavuttamiseksi.</p>	<p>Osaamistarpeiden tunnistaminen</p> <p>Koulutussuunnitelma ja -toteutus</p> <p>Nykyosaamisen rekisteröinti</p> <p>Tiedotus tehdyistä päätöksistä</p>	<p>Yritystason koulutussuunnitelma laadittu, mukana</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- johto</li> <li>- asiantuntijat</li> <li>- tekniset toimihenkilöt</li> <li>- omat työntekijät</li> <li>- osa alihankkijoista</li> </ul> <p>NCC Puolimatka on mukana rakennusalan yhteisissä ympäristöalan kehityshankkeissa.</p>	<p>Koulutuspäiviä yhteensä 30. Koulutettuja n. 1000 henkeä. Työmaakoulutus aloitettu. Pääkaupunkiseudulla noin 20 opastettua työmaanjäteenkäsittely-infoa.</p>
<p><b>Johtaminen</b></p> <p>NCC Puolimatkan johto toteuttaa ympäristöasioissa jatkuvan parantamisen periaatetta kaikilla ympäristön kannalta merkittävillä osaluilla. Johdon vastuulla on myös luoda tarvittavat toimintaedellytykset koko henkilöstölle ympäristöpäämäärien toteuttamiseksi.</p>	<p>Ympäristöpolitiikka ja päämäärät</p> <p>Vastuut ja valtuudet</p> <p>Asetettavat tavoitteet ja mittarit</p> <p>Ympäristöjärjestelmä</p> <p>Yritystason dokumentointi</p> <p>Lakien ja asetusten tunnistaminen</p> <p>Tehdyistä päätöksistä tiedottaminen</p> <p>Korjaavat ja ennalta ehkäisevät toimenpiteet saatujen tietojen pohjalta</p>	<p>Tavoitteeksi asetettu ISO 14001 -ympäristöjärjestelmän luominen.</p> <p>Yritykseen nimetty ympäristövastaava ja vastuuperiaatteet määriteltä.</p> <p>Tulosyksiot kehittävät liiketoiminnan kehityksyksikön avustuksella omat ympäristöjärjestelmänsä.</p> <p>Laatu- ja ympäristöjärjestelmät yhdistetään NCC Puolimatkan toimintajärjestelmäksi.</p>	<p>Ympäristöasiat osana yritysjohdon katselmusta.</p> <p>Ympäristötavoitteet laajentuvat kattamaan myös tuotteita ja kiinteitä toimipaikkoja.</p> <p>Yritystason myllykirjeet ympäristön kannalta merkittävistä vaaroista.</p>



Työmaiden ulkoasu on selkeä ja yrityksen graafisen linjan mukainen.



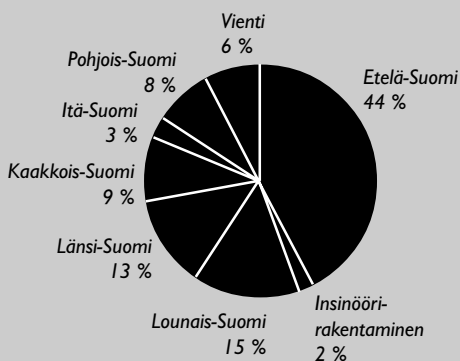
Vuoden aikana on tuotettu esitteitä ja muuta materiaalia. Ympäristöasiat on ollut voimakkaasti esillä sekä ulkoisessa että sisäisessä markkinoinnissa.



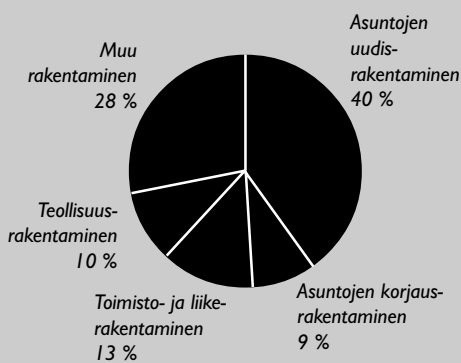
Ekoanalyysin avulla voidaan vertailla rakennusten erilaisten suunnitteluratkaisujen vaikutuksia elinkaaren aikaiseen energiankulutukseen ja päästöihin.



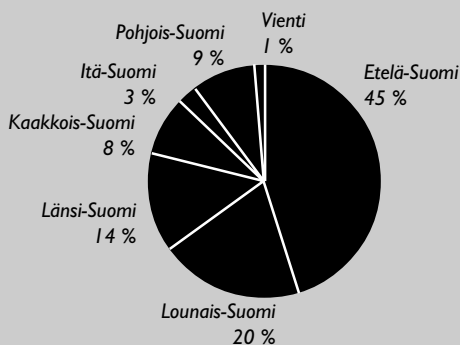
**Liikevaihdon alueellinen jakauma**



**Kotimaan talonrakentamisen tuotejakauma**



**Henkilöstön alueellinen jakauma**



*NCC Puolimatkan liiketoiminta-alueita ovat kotimaan talonrakennustoiminta, asuntoliiketoiminta, kiinteistöliiketoiminta, insinöörirakentaminen, rakennussuunnittelu ja kansainvälinen rakennustoiminta. Kotimaan talonrakennustoiminta on jakautunut alueellisiin yksiköihin ja sen markkina-alueita on koko Suomi. Kansainvälisen toiminnan markkina-alueita on Venäjä ja Baltia.*

**KOTIMAAN TALONRAKENTAMINEN**

Rakentamisen kotimainen kysyntä jatkui tilivuoden aikana hyvänä ja sen kokonaismäärä kasvoi yli 10 prosenttia. Uudisrakentamisen ripeän kasvun vuoksi korjausrakentamisen osuus talonrakennustöistä painui lähelle 40 prosenttia oltuaan vuonna 1996 jo lähes puolet. Asuntorakentaminen keskittyi lähinnä pääkaupunkiseudulle ja joihinkin kasvukeskuksiin. Toimitilojen kysyntä oli erityisesti pääkaupunkiseudulla vilkasta, mikä näkyi hintojen ja vuokrien nousuna. Kehityksen odotetaan jatkuvan vuoden 1999 aikana. Rakentamisen henkilöresurssista oli kasvukeskusalueilla, etenkin pääkaupunkiseudulla, niukkuutta. Vuonna 1999 rakentamisen kasvuvauhdin ennakoidaan puolittuvan.



**Etelä-Suomen alue**  
**Antero Huhta**

Etelä-Suomen alueen liikevaihto oli yhteensä miljardi markkaa ja sen tulos oli kokonaisuudessaan epätydyttävä. Korjausrakentamisen yksikkö ylisi hyvään tulokseen. Sekä toimitilarakentamisen että asuntorakentamisen tulosta rasitti muutama tappiollinen työ. Tulevaisuuden näkymät ovat paremmat kasvavan vapaarahoitteen asuntotuotannon ja lisääntyvän yhteistoimintaurakoinnin johdosta. Yhä useampia toimitalohankkeita on aloitettu niin, että suunnittelu ja rakentaminen ovat käynnistyneet samanaikaisesti. Hyvä esimerkki onnistuneesta projektinjohtourakasta on Nokia Research Center Ruoholahdessa, joka valittiin Vuoden työmaaksi 1998 ja jonka jatko-osasta allekirjoitettiin sopimus helmikuussa 1999.

Etelä-Suomen alueeseen kuului tilivuoden alussa asuntorakentaminen, asuntojen korjausrakentaminen, korjausrakentaminen ja toimitilarakentaminen sekä Lohjan ja Hämeenlinnan toimistot. Tilivuoden lopussa organisaatiota muutettiin niin, että Lohja ja Hämeenlinna siirtyivät muun Suomen tulosityksiköiksi. Asuntorakentamisen johtajaksi nimitettiin syksyllä 1998 Juha Korkiamäki ja toiminta jaettiin pohjoiseen ja eteläiseen osaan.



**Asuntorakentaminen**  
**Jaakko Korjula**

Tulosityksikön liikevaihto oli 288 miljoonaa markkaa ja sen tulos epätydyttävä.



*Hyvä laatu rakentuu korkeasta ammattitaidosta ja hyvästä motivaatiosta.*

vä. Liikevaihto pieneni edelliseen vuoteen verrattuna lähes viidenneksen ja asuntoja valmistui 346 kappaletta, mikä on puolet edellisen vuoden tuotannosta. Valtion tukeman asuntotuotannon käynnistysten siirtyminen ja kustannusten ennakoitua nopeampi nousu heikensivät yksikön tulosta.

Tilikauden aikana käynnistettiin Helsingin Rastilankallioon korkotuettu asuntokohte neuvottelu-urakkana Helsingin Asuntotuotantotoimiston kanssa. Siinä

kehitettiin uudenmuotoista välipohjarakennetta. Ratkaisulla voidaan toteuttaa joustavia asuntoja, jotka muuntuvat asukkaiden elämäntilanteen muuttuessa. Valtion tukeman asuntotuotannon vähentämistä korvasi omaperusteisen asuntotuotannon käynnistyminen.

*Merkittävimmät valmistuneet kohteet:*

Kiint. Oy Kallionranta, HATT, 73 asuntoa  
Kiint. Oy Taimistontie 3, HATT, 88 asuntoa

As. Oy Helsingin Paciuksenkaari 19, Sato, 47 asuntoa

Yhteensä 346 asuntoa

*Merkittävimmät rakenteilla olevat kohteet:*

Kiint. Oy Marjaniemenkulma-Virtalulentie, HATT, 136 asuntoa

As. Oy Helsingin Rastipuisto, HATT, 41 asuntoa

AS. Oy Laivalahti, Asuntosäätiö/NCC Puolimatka, 40 asuntoa

Yhteensä 860 asuntoa



Vakuutusyhtiö Verdandi teki kulttuuriteon peruskorjattunaan Linnankadun kiinteistön Turussa entiseen asuunsa.



Palvelukeskus Albatross täydentää Vuosaaren liikekeskusta. Näyttävä julkisivu on ensimmäinen näin isona toteutettu yhtenäinen lasipinta.



NCC Puolimatka on rakentanut useaan otteeseen Nokialle toimitaloja Saloon.



NCC Puolimatka on ollut aktiivisesti mukana kehittämässä ja rakentamassa Hermian aluetta Tampereella.



### *Asuntokorjausrakentaminen Tapio Hietikko*

Tulosyksikön liikevaihto oli 91 miljoonaa markkaa ja sen tulos oli epätydyttävä. Yksikön toiminta aloitettiin tilivuoden alussa ja työkantaa kertyi suunnitelmien mukaisesti urakkakilpailujen ja neuvottelu-urakoiden kautta. Liikevaihto ja tulos jäivät tavoiteltua pienemmäksi joidenkin kohteiden aloitusten siirryttyä. Tilivuoden aikana valmistui 246 asuntoa ja 382 asunnon peruskorjaukset. Keski-Uudenmaan alueelle aloitettiin kaksi vaaparahoitteista kohdetta ja hankittiin tonttikantaa pientalo- ja kerrostalotuotannolle. Näiden kohteiden rakentaminen aloitetaan keväällä 1999. Asuntokorjausrakentaminen organisoitiin tilikauden lopussa hoitamaan pääasiassa Vantaan ja Keski-Uudenmaan asuntotuotantoa. Markkina-alueen kysyntätilanne luo hyvät edellytykset saavuttaa tulevan vuoden tulostavoitteet.



### *Korjausrakentaminen Armas Lattunen*

Tulosyksikön liikevaihto oli 160 miljoonaa markkaa ja sen tulos oli hyvä. Korjausrakentaminen vilkastui tilivuoden aikana, mikä näkyy liikevaihdossa 33 prosentin kasvuna budjetoituun verrattuna. Mielenkiintoisimpia kohteita oli mm. Finlandia-talo, jonka marmoriurakka monien vaiheiden jälkeen on toteutumassa aikataulussaan. Neuvottelu- ja projektinjohtourakointi lisääntyi selvästi ja oli lähes puolet laskutuksesta. Korjausrakentamisyksikön erikoistuote on ”EPS-lisälämmöneristys- ja ohutrappaus julkisivujen korjausmenetelmä”. Sen kysyntä lisääntyi ja vuoden aikana tehtiin tällä menetelmällä kiinteistökorjauksia 10.000 neliötä. Vuoden 1999 tilauskannasta on puolet koossa ja liikevaihdon odotetaan pysyvän edellisen vuoden tasolla.

#### *Merkittävimmät valmistuneet kohteet:*

Pohjois-Espoon koulu ja lukio, Espoo Kasarminkatu 23, Helsinki, toimitalat ym-

päristöministeriön käyttöön Kankaretie 11, Helsinki, julkisivujen korjaustyö As. Oy Sulkapolku, Helsinki, EPS-julkisivukorjaus

#### *Merkittävimmät rakenteilla olevat kohteet:*

Finlandia-talo, Helsinki, julkisivu-urakka Yrjönkadun uimahalli, Helsinki Kesko Nokka 1, Helsinki, pääkonttorin peruskorjaus Mattlidens Skolcentrum, Espoo Aikatalo Oy, Helsinki Mariankatu 1, päävartio, Helsinki As. Oy Pähkinälaakso, Vantaa Maalaistentalo, Helsinki



### *Toimitilarakentaminen Kauko Wasenius*

Tulosyksikön liikevaihto oli 311 miljoonaa markkaa ja sen tulos oli tappiollinen.

Toimitilarakentaminen jatkui vilkkaina pääkaupunkiseudulla, joskin rakentamisen kasvu taantui loppuvuodesta. Toimitilojen rakennuttaminen muuttui entistä enemmän perinteisistä kiinteistöistä urakkamuodoista kehittyneempiin suuntiin, kuten projektinjohto- ja neuvottelu-urakoihin sekä omaperusteisiin hankkeisiin. Suurin syy uusien urakkamuotojen kehitykseen on vaatimus hankkeiden nopeasta läpiviennistä, jolloin suunnittelua ja toteutusta on limitettävä voimakkaasti. Tämä asettaa projektien johtamiselle aivan toisenlaisia haasteita kuin perinteiset menettelyt. Näissä urakkatyypeissä sekä taloudellinen tulos että asiakaspalaute on ollut varsin hyvä.

Yksi osoitus projektinjohto-osaamisesta oli Vuoden työmaakilpailun voitto, jossa Nokian Ruoholahden tutkimuskeskusprojekti arvioitiin vuoden parhaaksi työmaaksi. Rakennuslehden järjestämässä kilpailussa arvioitiin laatutoimintaa, aikataulu- ja kustannusseurantaa, atk:n käyttöä sekä ympäristökysymyksiä. Näiden kriteerien osalta Nokian työmaa si-

joittui kärkeen ja kaikilla osa-alueilla se oli kahden parhaan joukossa. Sen sijaan Sanomatalon runkourakan taloudellinen tulos oli tappiollinen.

Toimitilarakentamisen työkanta oli hyvä tilivuoden 1998 lopussa ja se koostui pääosin projektinjohto-, neuvottelu- ja omaperusteisista urakoista.

*Merkittävimmät valmistuneet kohteet:*

Spektri Kvintti, Espoo

Vuosaaren palvelukeskus Albatross, Helsinki

Sanomatalo, Helsinki, runkourakka  
Pitkäkosken aktiivihiihluodatuslaitos, Helsinki

*Merkittävimmät rakenteilla olevat kohteet:*

Stella Business Park, Espoo

Työterveyslaitos, Helsinki

Kiinti. Oy Leppäkärki, Helsinki, toimistotalo

Nokia Research Center, Helsinki

Takomo 1, Helsinki, toimistotalo



#### **Lohjan toimisto**

##### **Tuomo Äyräväinen**

Tulosityksikön liikevaihto oli 152 miljoonaa markkaa ja sen tulos oli tyydyttävä.

Tilivuoden aikana käynnistyi Kirkkonummella, Lohjalla ja Klaukkalassa yhteensä 78 vapaarahoitteista asuntoa. Valtion lainoittamaa tuotantoa aloitettiin yhteensä 47 asuntoa. Kuluneen vuoden aikana valmistui Lohjan uimahalli Neidonkeidas, jonka vihki presidentti Martti Ahtisaari.

*Merkittävimmät valmistuneet kohteet:*

Neidonkeitaan uimahalli, Lohja

Outamon koulu, Lohja

Lohjan Mestarinpolku,

YH-Asumisoikeus Oy, Lohja

Yhteensä 66 asuntoa

*Merkittävimmät rakenteilla olevat kohteet:*

Rajamäen koulun laajennus, Nurmijärvi

As. Oy Lohjan Kustaantupa, Lohja

As. Oy Bronkuja 1, Kirkkonummi

As. Oy Kullervonkatu 19, Lohja

As. Oy Nurmijärven Aurinkoniitty, Klaukkala

Yhteensä 125 asuntoa



#### **Hämeenlinnan toimisto**

##### **Jarmo Mäkelä**

Tulosityksikön liikevaihto oli 27 miljoonaa markkaa ja sen tulos oli tyydyttävä. Tulosityksikön toiminta käynnistettiin Vantaalla keväällä 1998 ja lokakuussa 1998 se muutti toimistonsa Hämeenlinnaan. Yksikön toiminta-alueita on Hämeenlinna ympäristöineen sekä Hyvinkää ja Riihimäki. Tilivuoden aikana saatiin käynnistettyä Keskon liikekeskus Merkos Riihimäelle. Kovan rahan kohteista on käynnissä 10 huoneistoa Vantaalle ja 28 huoneiston korkotukivuokratalo Hämeenlinnaan. Henkilöstöä on tilikauden lopussa noin 40 henkeä. Etelä-Hämeen markkina-alueella on odotettavissa investointeja lähivuosina ja myös asuntorakentamisen arvioidaan lisääntyvän.

*Merkittävimmät rakenteilla olevat kohteet:*

As. Oy Vantaan Tähtikaari

Hämeenlinnan Keilakartano,

YH-Asunnot Oy

Liikekeskus Merkos, Riihimäki

Yhteensä 38 asuntoa



#### **Lounais-Suomen alue**

##### **Mauri Varjonen**

Tulosityksikön liikevaihto oli 351 miljoonaa markkaa, josta varsinaisen rakentamisen osuus oli 323 miljoonaa markkaa. Kokonaisliikevaihto kasvoi edellisestä vuodesta 23 prosenttia. Lounais-Suomen alueen tulos oli tyydyttävä. Alueeseen kuuluu Turun toimiston lisäksi Forssan toimisto, vetäjänä Timo Salminen ja Porin toimisto, vetäjänä Jussi Koskinen.

Vuoden aikana valmistui rakennusprojekteja yhteensä 35 kappaletta. Asuntorakentamisen osuus liikevaihdosta oli edelleen noin puolet. Uudistuotantona valmistui yhteensä 674 asuntoa ja lisäksi peruskorjattiin 179 oppilasasuntoa. Pitkän tauon jälkeen aloitettiin vapaarahoitteinen asuntotuotanto 56 asunnon rakentamisella. Teollisuuden ja kaupan kanssa solmittiin useita yhteistoimintaurakointa, mm. Saloon Nokian Toimisto 99 -projekti ja Turkuun SGS-Polargarment -terminaali. Toiminta-alueita vahvistettiin avaamalla Porin toimipiste, jonka vastuualueita on Satakunta. Markkinointiponnisteluja ulotettiin myös Ahvenanmaalle. Henkilöstömäärät ovat pysyneet vakaina ja tilikauden päättyessä oli tilauskanta tavoitteiden mukainen. Lounais-Suomen alue sai vuoden 1997 lopussa ISO 9001 -laatusertifikaatin. Yhteistyössä asiakkaiden kanssa on vahvistettu laatujärjestelmän mukaista toimintaa. Ympäristötyön kehittäminen on aloitettu syksyllä 1998 laatimalla kaikille alkaville työmaille erilliset ympäristösuunnitelmat.

*Merkittävimmät valmistuneet kohteet:*

Nokia TK3 -projekti, Salo

Salon liikuntahalli, Salo

Eerikkilän jalkapallohalli, Tammela

Haloila Oy, tuotantotilat, Masku

Koroisten liikekeskus, Turku

Elteosähkö Oy, toimitalo, Turku

Me Group Oy, varasto, Turku

Yhteensä 674 asuntoa

*Merkittävimmät rakenteilla olevat kohteet:*

Nokia toimisto 99, Salo

S-Market, Parainen

Forssan Seudun Puhelin, Forssa

SGS-Polargarment -terminaali, Turku

Yhteensä 354 asuntoa



#### **Länsi-Suomen alue**

##### **Jorma Kivimaa**

Tulosityksikön liikevaihto oli 327 miljoonaa markkaa ja sen tulos oli epätydyttävä. Liikevaihto jäi hieman tavoitteis-





### Kaakkois-Suomen alue

#### *Olli-Pekka Teerijoki*

Tulosyksikön liikevaihto oli 208 miljoonaa markkaa ja sen tulos oli epätydyttävä. Kaakkois-Suomen alueeseen kuuluu Lahden toimiston lisäksi Kotkan ja Lappeenrannan toimistot, vetäjänä Juhan Ryyppö.

Merkittävin tapahtuma oli Lahteen rakennettavan puisen kongressi- ja konserttitalon, Sibeliustalon, kaksivaiheisen design and construction -urakkakilpailun voitto. Suomalaisen puurakentamisen lipulaiva työllistää tulosyksikköä vuoden 2000 alkuun saakka. Liikevaihto koostuu kuten aikaisempinakin vuosina pääosin asuntorakentamisesta. Tilivuoden aikana valmistui 227 uutta ja 198 peruskorjattua asuntoa. Kaakkois-Suomen alue on vahvistanut otettaan teollisuuden ja kaupan rakentajana ja saanut alueella vankan jalansijan nopeissa ja vaativissa toimitilaurakoissa. 25.5.1998 Kaakkois-Suomen tulosyksikölle myönnettiin ISO 9001 -laatusertifikaatti. Vuoden aikana käynnistettiin ympäristöohjelman suunnittelu ja se tullaan integroimaan osaksi laatu järjestelmää. Henkilöstön määrä on pysynyt tasaisena ja on noin 150 henkeä.

#### *Merkittävimmät valmistuneet kohteet:*

Riihenmäen koulu, Mäntsälä  
Koskisen Oy, Kärkölä  
- pinnoitustehtaan laajennus, lautatarhan tasaamo II,  
- vaneritehtaan IV-konehuone  
Sotka Finland Oy  
- keskusvaraston laajennus, Nastola  
- Kuusankosken myymälä  
Yhteensä 227 asuntoa

#### *Merkittävimmät rakenteilla olevat kohteet:*

Sibeliustalo, Lahti  
Käpylän palvelutalo, Kouvola  
Linnankosken lukion laajennus, Porvoo  
Koskisen Oy:n precut-tehdas, Kärkölä  
Yhteensä 141 asuntoa



### Itä-Suomen alue

#### *Jouko Rybtä*

Tulosyksikön liikevaihto oli 96 miljoonaa markkaa ja sen tulos oli epätydyttävä. Tilikauden alussa järjesteltiin organisaatiota uudelleen toiminnan keskittyessä pääosin Kuopioon. Tärkeimpänä kehityshankkeena käynnistettiin vapaaehtoisen asuntotuotannon kilpailukyvyn parantaminen. Yksikön laatu järjestelmä sertifioitiin 1.4.1998 ja ympäristötöiden kehittäminen aloitettiin elokuussa. Tilikauden aikana valmistui Kuopion Satamaan 33 kovan rahan asuntoa. Vapaaehtoisen asuntotuotannon lisääntyminen näkyi Kuopiossa loppuvuodesta mm. pidentyneinä myyntiaikoina. Joensuun alueella oli tilikauden aikana käynnissä korjausrakentamiskohteita ja Savonlinnassa voitettiin yksikön ensimmäinen ns. ranskalainen urakka.

#### *Merkittävimmät valmistuneet kohteet:*

As. Oy Kuopion Satamanvalot, 33 asuntoa, Kuopio  
Asoasunnot Oy Satamakatu, Kuopio  
Petosen palvelutalo, Kuopio  
Niiralan kulma Oy, Kuopio  
Valtimon lukion laajennus ja saneeraus, Valtimo  
Yhteensä 131 asuntoa

#### *Merkittävimmät rakenteilla olevat kohteet:*

Haapaniemenkatu 11-13, 52 asuntoa, 700 m<sup>2</sup> liiketilaa, pysäköintilaitos, Kuopio  
Männistön palvelutalo, Kuopio  
As. Oy Kirkkoveräjä, Savonlinna  
Yhteensä 73 asuntoa

teistaan, koska tilivuoden alussa työkan-  
taa oli vähän. Loppuvuoden parantunut  
työtilanne ei ehtinyt täyttää volyyminvaje-  
ta. Länsi-Suomen alueeseen kuuluvat  
Tampereen toimiston lisäksi Jyväskylän  
toimisto, vetäjänä Olavi Tikkanen ja Sei-  
näjoen toimisto, vetäjänä Keijo Karhu.

Tilivuoden aikana käynnistyivät neu-  
vottelu-urakkana teknologiakeskushank-  
keet Hermia 10 Tampereella ja Ylistö 22  
Jyväskylässä. Asuntoja valmistui yhteensä  
601, minkä lisäksi 94 asuntosaneerausta.

Henkilöstömäärä säilyi tilivuoden ai-  
kana melko tarkkaan ennallaan. Henki-  
löstöä oli keskimäärin 260, joista 77  
toimihenkilöä. Koulutuksessa keskityttiin  
atk-taitojen parantamiseen ja työn-  
johdon ja nokkamiesten tiimityön hallin-  
taan. Laatu työtä jatkettiin erillisten kehi-  
tysprojektien puitteissa, ja valituilla pai-  
nopistealueilla saavutettiin selvää kehi-  
tystä. Ns. nollavirhekohteiden määrä kas-  
voi vuoden aikana.

Jyväskylän pitkäaikainen aluepäällik-  
kö Eino Liimatainen jäi 38 vuoden työru-  
peaman jälkeen eläkkeelle. Keväällä 1998  
nimitettiin uudeksi aluepäälliköksi Olavi  
Tikkanen.

#### *Merkittävimmät valmistuneet kohteet:*

Vihilahden alue, 4 asuntoyhtiötä,  
158 asuntoa, Tampere  
Hallituskatu 20, kerrostalon raskas  
saneeraus, Tampere  
KOAS Humppa, 101 opiskelija-asun-  
toa, Jyväskylä  
Kortepohjan yo-kylän peruskorjauksen  
6. vaihe, Jyväskylä  
Gerbyn koulu, Vaasa.  
Yhteensä 601 asuntoa

#### *Merkittävimmät rakenteilla olevat kohteet:*

Hermia 10, toimistotalo, Tampere  
Tamglass konepaja, Tampere  
Nokian lukion saneeraus ja laajennus,  
Nokia  
Ylihärman yläaste  
Ylistö 22, toimistotalo, Jyväskylä  
Uimahallin saneeraus, Jyväskylä  
Prisma, Saarijärvi  
Yhteensä 191 asuntoa



## Pohjois-Suomen alue

### *Eero Kuittinen*

Tulosyksikön liikevaihto oli 171 miljoonaa markkaa ja sen tulos oli hyvä. Pohjois-Suomen alueeseen kuuluu Oulun toimiston lisäksi Kokkolan toimisto, vetäjänä Rune Hagström.

Oulun seudun taloudellinen toimeliaisuus on pitänyt sekä teollisuus- että asuntorakentamisen vilkkaana. Työpaikkojen ennustetaan lisääntyvän seuraavan viiden vuoden aikana noin 5000:lla, pääosin teknologiayrityksissä. Pohjois-Suomen alueyksikkö rakensi tilivuoden aikana teollisuustilaa noin 382.000 rakennuskuutiota ja julkisia rakennuksia 56.000 kuutiota. Pelkästään Nokialle rakennetuista kohteista kertyi Pohjois-Suomen alueen liikevaihdosta noin kolmannes. Asuntoja valmistui Ouluun tilikauden aikana 114 kappaletta. Vapaarahoitteisten kohteiden markkinointi on aloitettu ja Oulun keskustassa, Kiikelin saarella, on käynnistynyt työyhteisöliittymänä yhteensä 18 asunnon rakentaminen.

Kokkolan seudulla valtion tukeman asuntotuotannon aloitukset säilyivät edellisen vuoden tasolla. Vapaarahoitteisen tuotannon käynnistyminen on ollut mallillista. Kokkolaan valmistui viime vuoden aikana 18 asuntoa. Toimitila- ja teollisuuskohteisiin investoivat lähinnä OMG Kokkola Chemicals Oy, Kemira Agro Oy ja Outokumpu Zinc Oy.

Pohjois-Suomen alue sertifioi laatu-

järjestelmänsä tammikuussa, ja jatkuvan parantamisen -periaatteella sitä on todennettu sekä ulkoisin että sisäisin auditoinein. Ympäristötyö on käynnistetty ja toimitalon jätteiden lajittelu on järjestetty. Työmaiden jätteiden käsittelyyn ja toiminnan systemaattiseen parantamiseen paneudutaan vuoden 1999 aikana. Henkilöstön määrä on 163 ja se on pysynyt tilikauden aikana ennallaan.

#### *Merkittävimmät valmistuneet kohteet:*

Oulun yliopiston päärakennus, Oulu  
Tuirankartanon vanhainkoti, päiväsaara ja pysäköintitalo, Oulu  
Nokia Oy:n toimitalo, Teknologia kylä, Oulu  
Nokia Oy, teollisuus- ja toimitiloja, Limingantulli, Oulu  
Nokia Oy, teollisuus- ja toimitiloja, Rusko, Oulu

Outokumpu Zinc Oy, suoraliuotusrakennus, Kokkola  
Yhteensä 132 asuntoa

#### *Merkittävimmät rakenteilla olevat kohteet:*

Ylikylän ala-asteen laajennus ja peruskorjaus, Kempele  
Smarthouse, Technopolis Oulu Oyj:n päärakennus, Oulu  
Oulun oikeus- ja poliisitalon laajennus, Oulu  
Pietarsaaren seurakuntakeskus, Pietarsaari  
Kokkolan maakuntakirjasto, työyhteisöliittymä, Kokkola  
Yhteensä 483 asuntoa



Valtion kiinteistölaitos valitsi Oulun yliopiston päärakennuksen Vuoden 1998 rakennushankkeeksi.



Presidentti Martti Ahtisaari vihki Oulun yliopiston päärakennuksen. Nauhan leikkauksessa avusti rehtori Lauri Lajunen.



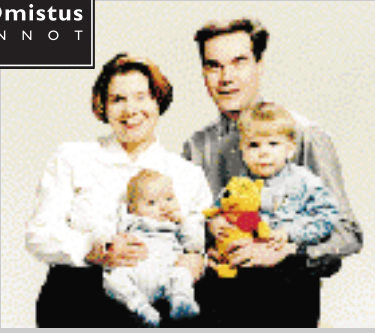
Sibeliusalo Lahdessa on suomalaisen puurakentamisen lippulaiva. Se koostuu vanhasta puusepäntehtaasta, suuresta salirakennuksesta ja niitä yhdistävästä Metsähallista.

Riihenmäen koulu Mäntsälässä toteutettiin kunnianhimoisesti; tarkoitus oli saada viihtyisät tilat tukemaan opetusta.



## **Rakentavien tulosyksiköiden liikevaihto, tilauskanta ja henkilöstö**

	Liikevaihto ilman osakemyyntiä (Mmk)	Laskuttamaton tilauskanta	Luovuttamaton tilauskanta	Henkilöstö 31.12.98
<b>Etelä-Suomi</b>	961	619	1.211	663
<b>Muu Suomi</b>	1.065	507	845	785
<b>Insinöörirakentaminen</b>	40	186	210	39
<b>Vienti</b>	141	117	155	29
	2.207	1.429	2.421	1.516



OmaOmistus-rahoitusmalli madaltaa kynnystä omaan kotiin. Vain 12 prosentin oma alkupää-oma riittää!



Spektri Business Parkin viimeinen vaihe, Kvintti, valmistui vuoden 1998 aikana Espooseen.

Kaupallisen hankkeen arvon selvittäminen

## KÄYTTÄJÄT

Käyttäjien (mm. kaupanalan yritykset) vuokranmaksukyky, mk/m<sup>2</sup>/kk. Tilankäytön tehokkuus.

## MAAN-OMISTAJA

Rakennusoikeuden arvon kehittäminen

## SIOITTAJAT

Sijoittajien tuotto-vaatimukset, %-sijoitetulle pääomalle. Vuokrasopimusten jatkuvuus ja turvallisuus.

## PROJEKTI

Suunnittelun, markkinoinnin ja rakentamisen kustannus

## ASUNTOLIIKETOIMINTA



### Markku Hainari

Työpaikat ja asuntojen tarve ovat yhä selkeämmin keskittyneet kasvukeskusalueille. Muuttoliike työn perään on vilkastunut erityisesti Helsingin, Tampereen, Turun ja Oulun seuduilla, joissa on syntynyt pulaa asunnoista. Tämä on kuumentanut vuokra-asuntojen ja käytettyjen asuntojen markkinoita ja nostanut vuokratasoa, jolloin omistusasunnon hankinnasta on tullut yhä kiinnostavampi asumismuoto. Kehitykseen on vaikuttanut paitsi kysynnän kasvu myös pitkät laina-ajat, matala korkotaso ja kuluttajien usko taloudellisen asemansa säilymiseen vakaana. Asuntotuotannon volyymit ovat viime aikoina nousseet, mutta hintakehitys on ollut maltillista. Pääkaupunkiseudulla asuntojen tarve on lähivuosina noin 18 miljoonaa kerrosneliötä, mikä vastaa puolta seudun nykyisestä asuntokannasta. Myös asuntojen keskikoon kasvaminen luo tarvetta uudisrakentamiselle.

NCC Puolimatkan uutena liiketointayksikkönä aloitettiin tilivuoden alussa asuntoliiketoiminta. Sen tehtävänä on pääkaupunkiseudulla tonttien hankinta, NCC Puolimatkan vapaarahoitteen asuntotuotannon suunnittelu, rakentaminen ja myynti sekä valtion lainoittaman asuntorakentamisen koordinoiminen koko Suomen alueella. Asuntoliiketoiminta hankki tilikauden aikana asuntorakentamiseen soveltuvaa maata pääkaupunkiseudulta yli sadalla miljoonalla markalla, mikä turvaa lähivuosille noin tuhannen asunnon rakentamisen. Kuluva vuonna aloitetaan alueella noin 300 vapaarahoitteen ja noin 300 ARA-rahoitteen, omaperusteisen asunnon rakentaminen. Asuntomyynti organisoitiin uudelleen ja kaikkiaan asuntoliiketoiminnassa työskenteli tilivuoden lopussa yhdeksän henkeä.

Vuoden lopussa valmisteltiin Merita Pankin kanssa uusi asuntorahoitusmalli, joka lanseerattiin tammikuussa 1999 nimellä OmaOmistus-asunnot. Se perus-

tuu asunnon ostajan pieneen omarahoitusosuuteen, pitkiin laina-aikoihin ja pääasiassa henkilökohtaiseen lainoitukseen.

## KIINTEISTÖLIIKETOIMINTA



### Jorma Ahokas

Kiinteistöliiketoiminta käynnistettiin kaksi vuotta sitten erillisenä liiketoiminta-alueena. Se keskittyy uusien toimitila-, kauppapaikka-, hotelli- ja logistiikkaprojektien kehittämiseen omille tonteille tai yhteistyösopimuksiin perustuen pitkävaikutteisiiin projektikehityshankkeisiin. Kiinteistöliiketoiminnan palveluvalikoimaan kuuluu liikeidean ja konseptin kehittäminen, suunnittelun johtaminen, rakennuttaminen, vuokramarkkinointi ja -myynti, sijoittajamarkkinointi ja -myynti sekä kohteiden toteutuksen valvonta asiakkaiden kanssa tehtyjen sopimusten mukaisesti. Yksikkö voi toimia myös rakennuttamiansa kiinteistöjen rahoittajana ja omistajana.

Vuoden 1998 alussa valmistui Pohjois-Tapiolaan Spektri Business Parkin viimeinen talo, Spektrin Kvintti. Konsepti on osoittautunut menestykseksi sekä käyttäjille että kiinteistösijoittajille johtuen hyvästä sijainnista, palvelukonseptista ja huippuyömpäristöstä. Spektrissä toimii viittisenkymmentä yritystä ja noin 1.300 toimihenkilöä. Kaikki Spektrin tilat oli vuokrattu ennen talojen valmistumista ja kiinteistöt myyty kotimaisille sijoittajille.

Spektrin onnistunutta tuote- ja palvelukonseptia jatketaan uudessa Espoon Leppävaaraan rakennettavassa Stella Business Parkissa. Ensimmäisen vaiheen rakentaminen aloitettiin keväällä 1998 ja toisen syksyllä 1998. Kysyntätilanne on pysynyt hyvänä, joten Stellan ensimmäinen vaihe vuokrattiin käyttäjille ja myytiin sijoittajalle vuoden 1998 aikana. Ensimmäisen vaiheen kiinteistösijoituksen teki LEL Työeläkekassa. Aktiivinen kiinnostus Stellan tiloihin ja kiinteistösijoitusmahdollisuuksiin jatkuu edelleen.



Kotkan Mussalon satama tänään.  
Alla konttisatama vuonna 2001.

Kiinteistöliiketoimintayksikkö käynnisti Helsingin keskustaan modernin ”Happy Landing” toimistotalon rakentamisen keväällä 1998. Kohde valmistuu elokuussa 1999. Rakennuksen vuokraa Finnair Travel Service Oy Ltd. Kohteen kiinteistösijoittajia ovat LEL Työeläkekassa ja Paperiliitto ry yhdessä.

Yksikkö jatkaa aktiivisesti muiden projektiansa kehittämistä ja suunnittelua mm. International Airport Plaza -projektissa Vantaalla ja Leppävaaran aluekeskusprojektissa Espoossa. Airport Plaza Business Parkin rakentaminen käynnistyy keväällä 2000. Leppävaaran aluekeskus on useamman tahon yhteistyön tuloksena syntynyt monipuolinen toimintakeskus, johon kuuluu mm. suuri kauppakeskus vapaa-aikapalveluineen, toimisto- ja palvelukeskus sekä asuntoja.

Käynnissä olevien hankkeittensa lisäksi kiinteistöliiketoiminta on kehittänyt useita toimitila- ja kauppapaikka-alan projekteja, joiden käynnistyminen on edessä lähivuosina.

Hyvänä jatkuneen kysynnän ja aktiivisen toimintansa ansiosta kiinteistöliiketoimintayksikön tulos vuonna 1998 oli hyvä ja se ylitti volyymi- ja tulostavoitteen.

## INSINÖÖRIRAKENTAMINEN



*Olavi Knihtilä*

Tilikauden aikana maa- ja vesirakennusalan kysyntä säilyi vakaalla tasolla. Vaikka valtion tiebudjetti pieneni ja kuntien rahoitusasema heikkeni, kasvoivat MVR-investoinnit tilivuoden aikana noin kahdella prosentilla. Myönteisen, rauhallisen kehityksen ennakoidaan jatkuvan myös vuonna 1999. Ammattitaitoisen työvoiman saatavuus on noussut maa- ja vesirakentamisessa ongelmaksi, erityisesti koneenkuljettajien mutta myös kokonien työnjohtajien vajuus on ilmeinen.

Insinöörirakentamisen liikevaihto oli 40 miljoonaa markkaa ja sen tulos oli tappiollinen. Yksikön toiminta käynnistettiin ja organisoitiin uudelleen keväällä 1998, ja sen toiminnallinen tulos muodostui positiiviseksi. Aikaisemmilta tilikausilta siirtyneet rasitteet painoivat sen lievästi tappiolliseksi. Tulosyksikön toiminta-alue on Etelä-, Länsi- ja Itä-Suomi. Aluekonttorit ovat Vantaan lisäksi Turussa, aluepäällikkönä Aarne Korte-

suo ja Kouvolassa, aluepäällikkönä Ilkka Kimmo. Työkanta kehittyi suotuisasti ja saadut tilaukset olivat hintatasoltaan terveitä.

Tilikauden lopussa insinöörirakentamisen tilauskanta vahvistui merkittävästi saatujen uusien töiden ansiosta. Kotkan konttiterminaalin rakennusurakkasopimus allekirjoitettiin joulukuussa ja lisäksi saatiin tilaukset Pasilan aseman muuttotöistä ja kaupunkiradan silloista S3, S4, S5 ja S6. Organisaation ja tilauskannan merkittävä vahvistuminen luovat hyvät edellytykset yksikön suunnitellulle kehittämiselle.

Uudelleen organisoidun insinöörirakentamisen yksikön tavoitteisiin kuuluu aktiivinen yhteistyö konsernin muiden vastaavien toimialayksiköiden kanssa. Toiminnan kautta tavoitellaan synergiaetuja ja kustannussäästöjä, jotka näkyvät parempana kilpailukyknä ja parempana taloudellisena tuloksena. Konkreettisenä pohjoismaisena yhteistyökohteena yhtiö sai tilauksen Päijänne-tunnelin korjaamisesta. Työ toteutettiin yhdessä NCC Anläggningin kanssa. Urakka valmistui suunnitellulla tavalla helmikuussa 1999.

Yksikkö noudattaa kaikessa toiminnassaan ISO 9001 -standardiin perustu-



vaa laatujärjestelmää, joka on siltatuotannon osalta Tielaitoksen toimesta auditoitu. Yhtiö on sijoitettu Tielaitoksen sillanrakentajaluokituksessa ylimpään luokkaan ”Suuret ja erittäin vaikeat siltaurakat”.

Tilikauden aikana tehtiin päätös yksikön laatujärjestelmän sertifiointista.

*Merkittävimmät valmistuneet kohteet:*

Harvaluodon silta, Piikkiö

HPY Pasilan varavoimalaitoksen muutostyöt, Helsinki

KOY Asemamiehenkatu 3, piharakenteet, Helsinki

KOY Asemamiehenkatu 4, piharakenteiden korjaustyö, Helsinki

KOY Hyvinkään Wanha Villatehdas, tilan 103 korjaustyö, Hyvinkää

*Merkittävimmät rakenteilla olevat kohteet:*

Hki-Leppävaara kaupunkirata:

- Pasilan ristikkosillat

- Tunnelitien alikulkusilta

- Sillat Hki-Pasila, S3, S4, S5 ja S6

Päijänne-tunnelin korjaustyö,

Hämeenkoski

Toijalan asematunneli, Toijala

Pasilan aseman laajennus, Helsinki

Salon rantamuurin uusiminen, Salo

Kotkan konttiterminaali, Kotka

## KANSAINVÄLINEN TOIMINTA



**NCC-Puolimatka  
International Oy**

*Timo U. Korhonen*

Kansainvälisten toimintojen liikevaihto oli 150 miljoonaa markkaa ja sen tulos oli tappiollinen. Toiminnan painopiste oli edelleenkin Moskovan ja Pietarin alueilla, missä NCC-Puolimatka Internationalilla on toimistot. Tilivuoden lopussa aktivoitiin toimintaa Baltiassa sekä kartoitettiin mahdollisuudet käynnistää kiinteistökehitystoimintaa Venäjällä ja

Baltiassa. Myös yhteistyömahdollisuuksia NCC-konsernin kansainvälisten toimintojen kanssa kehitettiin. Vuoden lopussa nimitettiin kansainvälisten toimintojen johtajaksi DI Timo U. Korhonen.

Venäjän taloudessa elpyi alkuvuodesta usko tulevaisuuteen. Pitkään jäissä olleita, mutta päätösvaiheessa olevia ulkomaisia investointeja käynnistettiin.

Elokuun talouskriisi ja siihen liittynyt pankkijärjestelmän romahtaminen jäädyttivät uusinviestintäsuunnitelmat ja aiheuttivat poikkeuksellisia ongelmia käynnissä olevien hankkeiden toteuttamiselle. Vaikka tilanne ei ole vielä merkittävästi parantunut, on havaittavissa heikkoja merkkejä elpymisestä. Tilanteen olennainen parantuminen edellyttää kuitenkin poliittisen tilanteen ja taloudellisten järjestelmien selkiytymistä sekä kansainvälisten rahoituslaitosten luottamusta maan kykyyn saada aikaan talouden rakennemuutos. Tulevaisuuden näkymät Baltiassa ovat huomattavasti valoisammat. Rakennushankkeita on suunnitteilla ja mahdollisuudet saada EU- ja maailmapankin rahoitusta ovat hyvät.

*Merkittävimmät valmistuneet kohteet:*

PLM-alumiinitölkitehdas, Moskova

Sklifosovskin transplantaatiokeskus,

Moskova

*Merkittävimmät rakenteilla olevat kohteet:*

Philip Morrisin tupakkatehdas, Pietari

Sklifosovskin kardiologinen keskus,

Moskova

Sosnan lääketehdas, suunnittelun

käynnistyminen

## RAKENNUSSUUNNITTELU



**Optiplan Oy**  
*Matti Leino*

Suunnittelutoimistojen tilauskanta oli tilikauden aikana hyvä ja alan henkilöstö on kasvanut tasaisesti koko vuoden. Kasvun taustalla ovat alkuvuodesta lisääntyneet talonrakennuspuolen suunnittelutyöt. Kotimaisten töiden tilauskanta kasvoi vuoden aikana yli kymmenen prosenttia, mutta viennin tilauskanta väheni edellisestä vuodesta. Loppuvuodesta alkoi näkyä merkkejä suunnittelun tilauskannan vähenemisestä ja hintojen laskusta. Näkymät vuodelle 1999 ovat heikkomat kuin menneelle tilivuodelle.

Optiplan Oy:n liikevaihto oli 24 miljoonaa markkaa ja sen tulos oli tyydyttävä. Kasvua oli yli 40 prosenttia. Optiplanin liikevaihdosta noin 40 prosenttia muodostuu asuntojen ja noin 40 prosenttia toimitila- ja liikerakennusten suunnittelusta. Yrityksellä on toimistot Turussa ja Vantaalla.

Optiplanin palveluksessa tilivuoden lopussa oli 30 arkkitehtisuunnittelijaa, 25 rakenne- ja 15 LVIS-suunnittelijaa. Toiminnan painopiste keskittyi tilikauden aikana yhä selkeämmin pääkaupunkiseudulle. Vantaan toimiston henkilöresursseja vahvistettiin palkkaamalla tilivuoden aikana 16 uutta suunnittelijaa. Optiplanissa kehitettiin uudenlaista työympäristöajattelua, jota sovellettiin Business Park-tyyppisiin toimitilakohteisiin. Ratkaisuisissa huomioidaan asiakkaiden tarpeet jo suunnitteluvaiheessa. Laatujärjestelmä on otettu käyttöön ja vuonna 2000 se on tarkoitus sertifioida. Tarve huomioida ympäristöasiat suunnittelussa on oivallettu ja asiaan on alettu perehtyä.

Tilikauden aikana Optiplan Oy sai suunnittelulisenssin Venäjälle. Liettuan toimistossa työskentelee neljän hengen suunnittelijajoukko, joka on tehnyt valtiolle armeijan rakennusten kunnostussuunnitelmia. Pietarissa toimitaan paikallisten

yhteistyökumppanien kanssa, valmiina on liikerakennuksen luonnossuunnitelmat.

*Kokonaissuunnitteluprojekteja:*

Stella Business Park, Espoo  
Spektri Business Park, Espoo  
Aikatalon peruskorjaus, Helsinki  
Yritystalo C, Pripoli, Pori  
Elteosähkö Oy, toimisto- ja varastorakennus, Turku  
Iskun kalustemyymälä, Pietari  
Kotielektroniikkamyymälä Giganti, Vantaa  
Päiväkoti Mesikämmen, Salo

*Erillisiä suunnittelutehtäviä:*

Nokian toimisto- ja tutkimuskeskus, Helsinki,  
Finnairin toimistorakennus, Helsinki  
Sammon toimistorakennus, Espoo  
Keskon pääkonttorin peruskorjaus, Helsinki  
Planmecan toimisto- ja varastorakennus, Helsinki  
Liikekeskus Merkos, Riihimäki  
Otan tekninen oppilaitos, Rauma  
Asuntojen peruskorjaussuunnitelmia on tehty 560 pääkaupunkiseudulle ja 600 Lounais-Suomen alueelle. Uusia asuntoja on suunniteltu pääkaupunkiseudulle, Lounais-Suomeen, Lahteen, Lohjalle ja Kokkolaan.

## RAKENNUSMATERIAALIT



**Seinälevy Oy**

**Jukka Rantanen**

Seinälevy Oy:n liikevaihto oli 41 miljoonaa markkaa ja sen tulos oli epätydyttävä. Liikevaihto kasvoi edelliseen vuoteen verrattuna 25 prosenttia, mutta häiriöt elementtituotannossa etenkin edellisenä vuonna avatun Mustionkadun tehtaan osalta rasittivat tulosta. Seinälevyn tuotteita ovat väestönsuojat ja asuntorakentamiseen käytettävät elementit. Syksyllä 1998 tehtiin päätös uuden tehtaan lopettamisesta ja sen johdosta henkilös-

tömäärä on vähentynyt kahdellakymmenellä hengellä.

## ESIKUNTA



**Jukka Lahtinen**

NCC Puolimatkan sisäiset asiantuntija- ja palvelutoiminnot hoidetaan seuraavasti:

Controller-toiminnot: Matti Tuulio  
Henkilöstö: Anna Maria Karjalainen  
Lakiasiat: Kari Korpela  
Rahoitus: Jorma Hyvärinen  
Talouspalvelut: Pertti Kallio  
Tiedotus: Ritva Norrgrann  
Tietohallinto ja atk-käyttöpalvelut: Riitta Takanen  
Työturvallisuus ja pääkonttorin palvelut: Tapio Mäkelä

*Kehitystoiminnot ja pohjoismainen yhteistyö*  
**Jyri Mäkelä**

NCC Puolimatkan kehitystoimintojen tavoitteena on ohjata ja koordinoita tutkimus- ja kehitystoimintaa siten, että se parhaiten tukee yrityksen strategisia tavoitteita ja parantaa sen kilpailukykyä. Yksikössä työskenteli tilivuoden lopussa viisi henkeä.

Lisäksi Jyri Mäkelän toimenkuvaan kuului vastata kone- ja kalustotoiminoista koko maassa. Toiminta on jaettu alueellisesti kahteen yksikköön: Kalustokeskus Länsi vastaa Lounais-, Länsi- ja Pohjois-Suomen alueista ja Kalustokeskus Itä Etelä-, Kaakkois- ja Itä-Suomen kalustotarpeista.

Vuonna 1999 liiketoiminnan kehittämisestä vastaa Kauko Wasenius Jyri Mäkelän vastatessa kone- ja kalustotoiminnasta ja sen kehittämisestä.



NCC Puolimatka on rakentanut ja peruskorjannut Sklifosovskin Instituutille sairaanhoitiloja lähes koko 90-luvun Moskovassa.



PLM:n alumiinitölkitehdas valmistui Naro-Fominskiin, lähelle Moskovaa.

Optiplan tarjoaa asiakkailleen uudenlaista työympäristöajattelua, jota on sovellettu Business Park -tyyppisissä kohteissa. Stella Business Parkissa on Optiplanilla suunnitteluvastuu.



**Stella**  
Business Park



Rakennustyön laatu kestää kritiikin.



Kaikki perustuu hyvään suunnitteluun.



Työmaan yleinen järjestys takaa työturvallisuuden. Ja tiedon kulku töiden sujuvuuden.



Mielenkiinto on ollut kova. Myös NCC Puolimatkan hallitus kävi tutustumassa.



Nokian työmaasta ei löytynyt moitteen sijaa.

## Vuoden työmaa 1998



Rakennuslehden Vuoden työmaa -kilpailun voittajalta edellytetään hyvin kokonaisvaltaista osaamista. Monipuolisiin arviointikriteereihin vastasi parhaiten NCC Puolimatkan Nokian tutkimuskeskuksen työmaa. Raati kiinnitti valinnassaan huomiota mm. rakennustyön laatuun ja laatu järjestelmien toimivuuteen käytännössä, työturvallisuuteen, työmaan siisteyteen, rakennuskohteen vaativuuteen, aikataulujen ja kustannusten seurantaan, atk:hon, innovatiivisuuteen ja ympäristönäkökohtien huomioimiseen. Kohteessa tehdyt kehityshankkeet olivat käytännönläheisiä ja ympäristö- ja jätehuoltoasiat oli otettu huomioon esimerkillisesti. Nokian rakennuttaja on Varma-Sampo, käyttäjä Nokia ja rakentaja NCC Puolimatka.

### Liikevaihto ja tulos

NCC Puolimatka -konsernin valmistusasteen perusteella laskettu liikevaihto vuonna 1998 oli 2.446 miljoonaa markkaa (2.031 Mmk vuonna 1997). Liikevaihtolukuun sisältyy oman tuotannon osakemyyntiä 205 miljoonaa markkaa (65 Mmk) ja tonttimyntejä tontteina ja osakekantoina 33 miljoonaa markkaa (22 Mmk). Osakemyynnit on tuloutettu osakekauppakirjojen allekirjoitusajankohden mukaan. Konsernin liikevaihdosta vientitoiminnan osuus oli 141 Mmk (151 Mmk) eli 6 prosenttia (7 %).

Konsernin tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja oli 12 miljoonaa markkaa (17 Mmk). Konsernin käyttökate oli 38 miljoonaa markkaa (37 Mmk), joka on 1,5 prosenttia liikevaihdosta (1,8 %). Sijoitetun pääoman tuotto oli 7,3 % (10,7 %).

Konsernin liikevaihto oli vuonna 1998 tavoitteiden mukainen. Tulos ei vastannut asetettuja tavoitteita, johtuen muutamista kotimaan talonrakentamisen epäonnistuneista urakkakohteista pääkaupunkiseudulla sekä vientitoiminnan tappiollisuudesta. Vientitoiminnan tappiollisuuteen vaikuttivat Venäjän markkinoiden epävarmuus ja ruplan devalvoituminen. Insinöörirakentamisen toimintaa rasittivat vielä toiminnan uudelleen käynnistämisestä johtuneet kertaluonteiset kustannukset. Kiinteistöliiketoiminta sisältäen oman tuotannon osakemyynnin sekä pääosa talonrakennustoiminnasta oli kannattavaa.

### Taseasema

NCC Puolimatka -konsernin taseen loppusumma oli tilikauden lopussa 835 miljoonaa markkaa (547 Mmk vuonna 1997) ja sen oma pääoma oli 148 miljoonaa markkaa (142 Mmk). Korolliset velat olivat tilikauden päättyessä 150 miljoonaa markkaa (63 Mmk). Rahat ja pankkisaamiset olivat yhteensä 58 miljoonaa markkaa (41 Mmk). Omavaraisuusaste aleni 23 %:iin (31,2 %).

Yhtiön maksuvalmius on ollut koko tilikauden ajan hyvä. Investoinnit omaperusteiseen tuotantoon lisääntyivät, joka johti omavaraisuusasteen alenemiseen.

### Investoinnit

Nettoinvestoinnit käyttöomaisuuteen olivat 29 miljoonaa markkaa (16 Mmk vuonna 1997).

Nettoinvestoinnit vaihto-omaisuustontteihin ja tonttiryhtiöiden osakekantoihin olivat 121 miljoonaa markkaa (159 Mmk).

### Konsernirakenne

#### *Muutokset konsernirakenteessa*

Konsernirakenteessa ei tapahtunut oleellisia muutoksia. Venäjälle perustettiin uusi tytäryhtiö ZAO NCC Puolimatka ja Viron tytäryhtiön AS Optiplan Eestin purkutoimenpiteet käynnistettiin.

#### *NCC Puolimatka Oy:n emoyhtiö*

NCC Puolimatka Oy:n emoyhtiö on ruotsalainen NCC AB, joka on yksi pohjoismaiden johtavista rakennus- ja kiinteistöyhtiöistä, jonka kotimarkkina-aluetta ovat Ruotsi, Suomi, Tanska ja Norja.

### Liiketoiminta-alueet

NCC Puolimatka -konsernin liiketoiminta-alueita ovat olleet kotimaan talonrakennus, insinöörirakentaminen, vientirakentaminen, kiinteistöliiketoiminta ja rakennussuunnittelu. Loppuvuodesta eriytettiin kotimaan talonrakentamisesta omiksi liiketoiminta-alueikseen asunto-liiketoiminta ja teollisuus. Insinöörirakentamisen toiminta käynnistettiin uudelleen vuoden aikana.

Uusi teollisuuden liiketoiminta-alue muodostettiin rakennustoiminnan kalustovuokrausyksiköistä ja Turussa toimivasta asuntorakentamisen elementtituotantoon ja elementtirakenteisten väestösuojiin tuotantoon erikoistuneesta Seinälevy Oy:stä. Uusi eriytetty asuntoliiketoiminta vastaa pääkaupunkiseudun omaperusteisten kohteiden rakennuttamisesta ja markkinoinnista.

Kotimaan talonrakennustoiminta ja kaantui kuuteen alueelliseen tulosityksikköön: Pääkaupunkiseutuun, Lounais-Suomeen, Länsi-Suomeen, Kaakkois-Suomeen, Itä-Suomeen ja Pohjois-Suomeen. Loppuvuodesta Pääkaupunkiseudun tulosityksiköistä eriytettiin omaksi alueelliseksi tulosityksiköksi Länsi-Uusimaa ja Etelä-Häme.



Pääkaupunkiseudun yksikkö muodostuu organisaatiomuutosten jälkeen toimitilarakentamisen, asuntorakentamisen ja korjausrakentamisen tulosyksiköistä.

Uudet tulosyksikkö- ja liiketoimintaluejaot tulevat pääosin voimaan vuoden 1999 alusta.

Vientirakentamisen päätoimintalueita ovat Moskovan ja Pietarin alueet Venäjällä. NCC Puolimatalla on vastuu talonrakennustoiminnasta Venäjän ja muiden Ivy-maiden sekä Baltian maiden osalta koko NCC-konsernissa.

Rakennussuunnittelua harjoittaa Optiplan Oy tytäryhtiöineen.

Kiinteistöliiketoiminnan toimiala keskittyy pääkaupunkiseudun toimitila- ja kauppapaikkakohteiden kehittämiseen, rakennuttamiseen ja markkinointiin sekä lyhytaikaiseen omistamiseen.

NCC Puolimatkan sisäisiä asiantuntija- ja palveluyksiköitä ovat liiketoiminnan kehittämissyksikkö ja esikunta.

## Tuotanto

NCC Puolimatka -konsernin vuonna 1998 valmistunut kotimaan uudisrakennustuotanto oli 2,32 milj.m<sup>3</sup> (1,71 milj.m<sup>3</sup> vuonna 1997). Tilikauden aikana valmistui 2.526 asuntoa (2.577 asuntoa), joista 156 (18) vapaarahoitusta omaa tuotantoa.

Keskeneräisen uudisrakennustuotannon kotimaan volyymi oli tilikauden päättyessä 1,93 milj.m<sup>3</sup> (1,98 milj. m<sup>3</sup>). Rakenteilla olevien asuntojen määrä oli 2.157 (2.317 asuntoa), joista 460 (105) oli vapaarahoitteista omaa tuotantoa. Valmiita myymättömiä oman tuotannon asuntoja oli 12 kpl (3).

## Henkilöstö

NCC Puolimatka Oy:n palveluksessa oli tilikauden lopussa 1.670 henkilöä (1.565 henkilöä vuonna 1997). Konsernin palveluksessa oli tilikauden lopussa 1.948 henkilöä (1.761), josta työmaahenkilöstön osuus oli 75 % (80 %). Lukuihin sisältyy myös ulkomainen henkilöstö ja osuudet työyhteisöliittymistä.

Henkilöstön kehitysohjelmat etenevät suunnitellun mukaisesti, erityisesti panostettiin tulosyksiköiden ympäristö-

koulutukseen ja laatujärjestelmän edellyttämiin koulutustoimenpiteisiin.

Henkilömäärä lisääntyi rakentamisen tuotantomäärien kasvun ja uusien liiketoimintayksiköiden perustamisen takia.

## Kehitystoiminta

Kehitystoiminnan painopisteitä ovat olleet laatu, ympäristö, yksittäiset tekniset kehitysprojektit ja tietotekniikka.

Kaikki talonrakentamisen liiketoimintalueet on laatusertifioitu ja muilla liiketoimintalueilla sertifiointi on meneillään. Talon linkkaaren ympäristövaikutuksia mittaamaan on kehitetty Ekooanalyysi-työkalu, jolla lasketaan suunniteluvaiheessa kaikkien omaperusteisten asuntokohteiden linkkaarenaikaiset ympäristövaikutukset.

Yksittäisiä kehitysprojekteja on ollut noin kaksikymmentä. Kehitysprojektit ovat olleet mukana kansallisissa teknologiaohjelmissa, joita ovat olleet mm. rakentamisen ympäristöteknologia, puurakentaminen, verkostoituminen rakentamisessa ja korjausrakentaminen. Projektit on toteutettu yhteistyössä Teknologian Kehittämiskeskuksen ja Kauppa- ja teollisuusministeriön kanssa.

Yhteistyössä Eurodevo Oy:n ja Valtion teknillisen tutkimuskeskuksen kanssa toteutettiin teknologiastrategia-projekti, jossa määriteltiin tuotantomme kannalta tärkeät kehittämiskohteet.

Tietohallinnon järjestelmien asteittainen uudistaminen jatkui. Uusi taloushallintojärjestelmä otettiin käyttöön. Projektijärjestelmille tehtiin vuosi 2000-muutoksia ja käynnistettiin Ohjus-projekti prosessien kehittämiseksi. Tietotekniikkaympäristöä kehitettiin rakentamalla aluetoimistojen lähiverkot ja liittämällä ne NCC Puolimatka Oy:n verkkoon.

Tutkimus- ja kehityksenotot on kirjattu vuosittain kuluiksi.

## Tilaukanta

NCC Puolimatka -konsernin laskutamaton tilaukanta on noussut vuoden 1998 alusta 401 Mmk ollen vuoden loppulla 1.429 Mmk. Tilaukannasta 79 % koostuu talonrakentamisesta kotimaassa (90 % vuonna 1997).

## Näkymät vuodelle 1999

Rakentamisen suhdanteiden kulkiesä yleisen talouskehityksen jäljessä odotetaan rakennusalan suotuisan kehityksen jatkuvan Suomessa vielä vuonna 1999. Suomen rakennusteollisuuden viennissä epävarma tilanne jatkuu, joka osaltaan vaikuttaa myös rakennustoiminnan kotimaan panoshintoihin ja hintatason ennakoitavuuteen. Pääkaupunkiseudulla ja muutamissa Suomen kasvukeskuksissa tulee asuntojen kysyntä pysymään korkeana vielä vuonna 1999, joskin talouden yleinen suuntaus tulee vaikuttamaan asunnonostajien riskinotto-kykyyn. Omaperusteinen asuntotuotanto kasvaa Suomessa edelleen ja asunto-omistamiseen kehitetään erilaisia malleja ja rahoituspaikkoja. Huolimatta vuokra-asuntojen puutteesta valtion tukema asuntotuotanto tulee vähenemään. Maa- ja vesirakennustoiminnan markkinat säilyvät vuoden 1998 tasolla. Yhtiön Insinöörirakentamisen liiketoiminnan odotetaan kehittyvän positiivisesti.

Liike- ja toimistorakennusten tarve kasvoi vuonna 1998 voimakkaasti, mutta voidaan olettaa että vuonna 1999 valmistuva määrä riittää tyydyttämään kasvukeskuksissa nousseen kysynnän. Pääkaupunkiseudulla liikerakennusten tarve on edelleen huomattavasti muuta Suomea korkeammalla tasolla.

# TULOSLASKELMAT

		(1.000 mk)		Emoyhtiö	
		Konserni			
		1.1.-31.12.1998	1.1.-31.12.1997	1.1.-31.12.1998	1.1.-31.12.1997
<b>Liikevaihto</b>	2,3)	2.446.294	2.031.494	2.259.705	1.935.707
Valmisteveraston muutos (lis.+/väh.-)		8.890	3.288	8.265	3.225
Liiketoiminnan muut tuotot	4)	6.418	3.397	5.896	3.240
Kulut	5,6)	2.423.952	2.001.600	2.227.744	1.909.765
<b>Käyttökate</b>		37.650	36.579	46.122	32.407
Poistot	7)	20.731	19.895	16.867	17.153
<b>Liikevoitto</b>		16.919	16.684	29.255	15.254
Rahoitustuotot ja -kulut	8,9)	-4.488	-126	-1.315	-1.332
<b>Voitto ennen satunnaiseriä, varauksia ja veroja</b>		12.431	16.558	27.940	13.922
Satunnaiset tuotot ja kulut					
Annettu konserniavustus				-9.900	0
<b>Tulos ennen varauksia ja veroja</b>		12.431	16.558	18.040	13.922
Poistoeron muutos	7)			-5.411	-2.187
Välittömät verot	10)	-5.761	-5.742	-4.677	-3.941
<b>Tilikauden tulos ennen vähemmistöosuutta</b>		6.670	10.816	7.952	7.794
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta		0	5		
<b>Tilikauden tulos</b>		6.670	10.821	7.952	7.794

# TASEET

VASTAAVAA		(1.000 mk)	Emoyhtiö		
		Konserni	1.1.-31.12.1997	1.1.-31.12.1998	1.1.-31.12.1997
		1.1.-31.12.1998			
<b>Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset</b>					
Aineettomat hyödykkeet	11)				
Aineettomat oikeudet		1.624	1.843	965	841
Liikearvo		35.000	40.000	31.500	36.000
Konserniliikearvo		1.928	2.601		
Muut pitkävaikutteiset menot		227	422	34	39
		38.779	44.866	32.499	36.880
Aineelliset hyödykkeet	11)				
Maa- ja vesialueet		741	0	741	0
Rakennukset ja rakennelmat		1.449	0	1.449	0
Koneet ja kalusto	13)	59.427	47.940	53.307	42.017
Muut aineelliset hyödykkeet		71	71	65	65
		61.688	48.011	55.562	42.082
Käyttöomaisuusarvopaperit ja muut pitkäaikaiset sijoitukset	12,14,23)				
Tytäryhtiöosakkeet				4.445	4.463
Osakkuusyhtiöosakkeet		23	24		
Muut osakkeet ja osuudet		3.288	2.471	3.288	2.654
Lainasaamiset		100	200		
		3.411	2.695	7.733	7.117
<b>Vaihto- ja rahoitusomaisuus</b>					
Vaihto-omaisuus					
Aineet ja tarvikkeet		805	982		
Keskeneräiset työt	15)	16.842	8.546	16.791	8.526
Valmiit tuotteet		3.008	2.415		
Muu vaihto-omaisuus	16)	335.320	179.528	335.320	179.528
		355.975	191.471	352.111	188.054
Saamiset	17,19)				
Myyntisaamiset		216.540	179.266	194.905	142.820
Lainasaamiset		51.694	14.190	87.923	27.218
Siirtosaamiset		50.804	25.430	31.490	23.650
		319.038	218.886	314.318	193.688
Rahat ja pankkisaamiset		56.041	40.653	44.408	21.961
<b>Vastaavaa</b>		<b>834.932</b>	<b>546.582</b>	<b>806.631</b>	<b>489.782</b>

VASTATTAVAA		(1.000mk)		Emoyhtiö	
		Konserni			
		1.1.-31.12.1998	1.1.-31.12.1997	1.1.-31.12.1998	1.1.-31.12.1997
<b>Oma pääoma</b>	20)				
<b>Sidottu oma pääoma</b>					
Osakepääoma		24.660	24.660	24.660	24.660
Ylikurssirahasto		99.735	99.735	99.735	99.735
		124.395	124.395	124.395	124.395
<b>Vapaa oma pääoma</b>					
Edellisten tilikausien voitto		17.207	6.386	11.002	3.208
Tilikauden voitto		6.670	10.821	7.952	7.794
		23.877	17.207	18.954	11.002
<b>Vähemmistöosuus</b>		49	52		
<b>Varaukset</b>					
Kertynyt poistoero	7)			12.569	7.158
Pakolliset varaukset	21)	13.171	9.311	12.779	9.106
<b>Vieras pääoma</b>					
<b>Pitkäaikainen</b>					
Eläkelainat		0	45	0	45
Laskennallinen verovelka		3.645	2.134		
		3.645	2.179	0	45
<b>Lyhytaikainen</b>	19,22)				
Lainat rahoituslaitoksilta		5.096	0		
Eläkelainat		45	55	45	55
Saadut ennakot	15)	77.213	78.144	66.591	41.732
Ostovelat		110.078	97.822	108.980	92.898
Rakennusrahastovelat	17)	165.800	28.978	165.800	28.978
Siirtovelat		133.713	103.388	122.609	95.961
Muut lyhytaikaiset velat		177.850	85.051	173.909	78.452
		669.795	393.438	637.934	338.076
<b>Vastattavaa</b>		834.932	546.582	806.631	489.782



## RAHOITUSLASKELMAT

VAROJEN HANKINTA	(1.000 mk)	Emoyhtiö		
	Konserni	1.1.-31.12.1997	1.1.-31.12.1998	1.1.-31.12.1997
Tulorahoitus				
Tilikauden tulos	6.670	10.821	7.952	7.794
Poistot (+)	20.731	19.895	22.278	19.340
Pakollisten varausten lis.(+)/väh.(-)	3.860	-925	3.673	-865
Laskennallisen verovelan muutos	1.511	677		
	32.772	30.468	33.903	26.269
Käyttöomaisuuden myynnistä	1.492	1.331	1.475	12.900
Lyhytaikaisten lainasaamisten vähennyksestä	100	547		
Vähemmistöosuuden lisäyksestä	0	3		
Muun oman pääoman lisäyksestä	0	17		
	1.592	1.898	1.475	12.900
<b>VAROJEN HANKINTA YHTEENSÄ</b>	<b>34.364</b>	<b>32.366</b>	<b>35.378</b>	<b>39.169</b>
<b>VAROJEN KÄYTTÖ</b>				
Käyttöomaisuusinvestointeihin	30.630	17.747	28.057	16.930
Vähemmistöosuuden vähennykseen	3	0		
Pitkäaikaisten velkojen vähennykseen	45	10.006	45	8.849
	30.678	27.753	28.102	25.779
<b>NETTOKÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOS</b>	<b>3.686</b>	<b>4.613</b>	<b>7.276</b>	<b>13.390</b>
<b>NETTOKÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOS</b>				
Rahat ja pankkisaamiset	15.387	-30.364	22.448	-45.549
Lyhytaikainen rahoitusomaisuus	100.153	21.377	120.630	-3.457
Vaihto-omaisuus	164.504	178.498	164.056	177.931
Lyhytaikainen vieras pääoma	-276.358	-164.898	-299.858	-115.535
	3.686	4.613	7.276	13.390
<b>NETTOKÄYTTÖPÄÄOMA 1.1.</b>	<b>57.573</b>	<b>52.960</b>	<b>65.627</b>	<b>52.237</b>
<b>NETTOKÄYTTÖPÄÄOMA 31.12.</b>	<b>61.259</b>	<b>57.573</b>	<b>72.903</b>	<b>65.627</b>

## 1. Tilinpäätösperiaatteet 31.12.1998

### Pitkäaikaisten projektien tuloutus

Pitkäaikaiset projektit tuloutetaan valmistumisasteen mukaisesti.

Valintakriteeriin, valmistumisasteen määrittämiseen ja tuloutustapaan sovelletaan seuraavia periaatteita:

– Pitkäaikaisia ovat kaikki projektit, joiden kestoajaksi kohdistuu kahdelle tilikaudelle. Osatuloutuksen piiriin kuuluvat kaikki urakkasopimukset, laskutyöurakat, tavoitehintaurakat, KVR- ja muut urakat. Osatuloutuksen piiriin kuuluvat myös kaikki omalla myyntiriskillä toteutettavat projektit, joissa urakkasopimus tehdään oman asunto- tai kiinteistöyhtiön kanssa.

– Osatuloutaminen aloitetaan sinä kuukautena kun rakennustyö alkaa tai ensimmäinen myyntilasku on kirjattu.

– Osatuloutaminen päätetään sinä kuukautena kun työ luovutetaan.

– Pitkäaikaisen projektin tuottojen ja kustannusten ennusteet rekisteröidään projektiseurantaan juoksevasti. Ennusteiden ylläpito tapahtuu kuukausittain. Ennusteiden perusteellisempi päivitys tapahtuu välitilinpäätöskausittain ja tilinpäätöksen yhteydessä. Jos ennuste muuttuu tietyn vaihteluvälin yli, laaditaan muutoksesta perusteltu selvitys.

– Valmistumisaste lasketaan projektin toteutuneiden kustannusten suhteena ennustetuista kokonaiskustannuksista.

– Projektin liikevaihto on valmistumisastetta vastaava osuus ennustetuista kokonaistuotoista. Projektin kertyneet kustannukset menoutetaan muuttuviin kuluihin.

– Omalla myyntiriskillä toteutettavien pitkäaikaisten projektien valmistumisasteen mukainen rakentamisen kate tuloutetaan rakentamisen valmistumisasteen tai huoneisto-osakkeiden myyntiasteen perusteella, riippuen siitä kumpi näistä on alhaisempi. Osakemyynti kirjataan tuloslaskelmaan osakekauppakirjojen perusteella.

– Taseen vastaavissa osatuloutusmäärä vähennetään projektikohtaisesti keskeneräisten töiden vaihto-omaisuusarvosta. Yhteissumma on ilmoitettu kohdassa 15.

– Taseen vastattavissa osatuloutusmäärä vähennetään projektikohtaisesti keskeneräisten töiden saaduista ennakkomaksuista. Yhteissumma on ilmoitettu kohdassa 15.

– Osatuloutuksen jälkeen keskeneräisiin töihin jäänyt arvo muodostuu kehityksensä suunnitteluvaiheessa olevien kohteiden välittömistä hankintamenoista.

### Pakolliset varaukset

Pakollisina varauksina on kirjattu tilikauden kuluksi ne vastaiset menot, joihin yhtiö on sitoutunut ja joista ei todennäköisesti kerry niitä vastaavaa tuloa. Tällaisia ovat mm. luovutettujen pitkäaikaisten projektien arvioidut takuumenot (Takuuvaraus) ja rakenteilla olevan pitkäaikaisen projektin todennäköinen osamenoutuksen ylittävä tappio (Urakkatappiovaraus).

Pakollisina varauksina on kirjattu kuluksi myös vahinkotapahtumaan, vastuusitoumukseen, myyntisaamiseen tai muihin vastaavaan liittyvät ilmeiset menetykset (Muut pakolliset varaukset).

Tilinpäätöksessä tehdyt pakolliset varaukset on eritelty liitetietojen kohdassa 21.

### Ulkomaanrahan määräiset erät

Valuuttamääräiset saamiset ja velat on muunnettu Suomen markoiksi Suomen Pankin noteeraamaan tilinpäätöspäivän keskikurssiin. Poikkeuksena on termiinisopimuksin suojatut saamiset, jotka on arvostettu termiinkurssiin.

### Vaihto-omaisuuden arvostus

Vaihto-omaisuus on arvostettu välitömmään hankintamenoon tai tätä alempaan todennäköiseen luovutushintaan.

### Käyttöomaisuuden poistot ja luovutusvoitot/-tappiot

Käyttöomaisuuden arvot perustuvat alkuperäisiin hankintamenoihin. Kuluva käyttöomaisuus poistetaan taloudellisen pitoajan mukaan määräytyvin suunnitelmapoistoin.

Käyttöomaisuuden mahdollinen luovutusvoitto esitetään Muissa liiketoiminnan tuotoissa.

Käyttöomaisuuden mahdollinen luovutustappio esitetään Liiketoiminnan kuluissa.

### Eläkejärjestelyt ja eläkemenojen jakotus

Eläkejärjestelyt on hoidettu eläkevaikutusyhtiön kautta. Eläkemenot on jaotettu tilinpäätökseen suoriteperiaatteella. **Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet 31.12.1998**

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmällä. Tytäryhtiöosak-

keiden hankintamenot on eliminoitu tytäryhtiöiden hankintahetken omia pääomia vastaan. Eliminoinnissa syntynyt ero on käsitelty konserniliikearvona tai -reservinä, jotka on joko poistettu tai tuloutettu suunnitelman mukaan.

Konsernin sisäiset liike- ja muut tapahtumat sekä saamiset ja velat on eliminoitu.

Vähemmistön osuus on esitetty omalla eräänä tuloslaskelmassa ja taseessa.

Ulkomaisten konserniyhtiöiden tilinpäätösluvut on muutettu Suomen markoiksi tilinpäätöspäivän Suomen Pankin virallisen kurssin mukaan. Ulkomaisten tytäryhtiöiden omien pääomien eliminoinnissa syntyneet muuntovoitot ja -tappiot on kirjattu tuloslaskelmaan. ZAO Rapko on yhdistelty tilinpäätökseen monetary non-monetary -menetelmällä.

Osakkuusyhtykset on yhdistetty konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä. Konsernin omistusosuuden mukainen osuus osakkuusyhtiöiden tilikauden tuloksesta on esitetty liiketoiminnan muissa kuluissa.

Konsernitilinpäätöksessä kertynyt poistoero on jaettu laskennalliseen verovelkaan ja omaan pääomaan. Verovelan muutos on huomioitu tuloslaskelmassa.

Konsernitilinpäätöksessä ovat mukana emoyhtiön NCC Puolimatka Oy:n lisäksi seuraavat käyttöomaisuudessa olevat yhtiöt:

### Tytäryhtykset:

NCC-Puolimatka International Oy  
ZAO Rapko (Rapco Ltd)  
ZAO NCC Projects  
ZAO NCC Puolimatka  
NCC-Puolimatka Eesti Oü  
Optiplan Oy  
AS Optiplan Eesti  
UAB Optisaf  
PMA-Palvelut Oy  
Puolimatkan LKV Oy  
Seinälevy Oy

### Osakkuusyhtykset:

KP-Kaupunkiprojektien Kehitys Oy  
ZAO Eurolog Park Pulkov

NCC Puolimatka Oy kuuluu alakonsernina ruotsalaiseen NCC AB konserniin.

# TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

	(1.000 mk)		Emoyhtiö	
	Konserni			
	1.1.-31.12.1998	1.1.-31.12.1997	1.1.-31.12.1998	1.1.-31.12.1997
<b>2. Liikevaihto toimialoittain</b>				
Talonrakennustoiminta	2.196.907	1.816.005	2.187.542	1.816.005
Vientitoiminta	141.205	152.232	0	80.523
Kiinteistöliiketoiminta	32.547	24.059	32.547	24.059
Insinöörirakentaminen	39.616	15.120	39.616	15.120
Rakennusosateollisuus	40.819	34.340	0	0
Rakennussuunnittelu	23.815	17.258	0	0
Muu toiminta	3.949	4.053	0	0
./ . konsernin sisäinen	-32.564	-31.573	0	0
<b>Liikevaihto yhteensä</b>	<b>2.446.294</b>	<b>2.031.494</b>	<b>2.259.705</b>	<b>1.935.707</b>
<b>3. Liikevaihto markkina-alueittain</b>				
Kotimaa	2.337.653	1.910.835	2.259.705	1.855.184
Venäjä	138.755	141.377	0	77.185
Muut maat	2.450	10.855	0	3.338
./ . konsernin sisäinen	-32.564	-31.573	0	0
<b>Liikevaihto yhteensä</b>	<b>2.446.294</b>	<b>2.031.494</b>	<b>2.259.705</b>	<b>1.935.707</b>
<b>4. Liiketoiminnan muut tuotot</b>				
Käyttöomaisuuden vuokratuotot	0	1	0	1
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	1.425	538	686	538
Palvelutuotot	6.988	4.030	5.210	2.701
Muut	183	0	0	0
./ . konsernin sisäinen	-2.178	-1.172	0	0
<b>Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä</b>	<b>6.418</b>	<b>3.397</b>	<b>5.896</b>	<b>3.240</b>
<b>5. Kulut</b>				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat:				
Ostot tilikauden aikana	491.632	464.271	416.237	439.512
Varastojen muutos (lis./-väh.+)	-155.614	-175.210	-155.791	-174.706
Ulkopuoliset palvelut	1.152.026	965.536	1.108.666	947.362
Henkilöstökulut	391.882	345.463	342.870	308.531
Vuokrat	19.369	12.317	9.622	9.246
Muut kulut	524.597	388.061	506.097	378.712
Liiketoiminnan muut kulut:				
Käyttöomaisuuden myyntitappiot	60	538	43	509
Liiketoimintojen lopettamiskulut	0	619	0	599
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0	5	0	0
<b>Kulut yhteensä</b>	<b>2.423.952</b>	<b>2.001.600</b>	<b>2.227.744</b>	<b>1.909.765</b>
<b>6. Henkilöstö ja palkat</b>				
Henkilöstön lukumäärä tilikaudella:				
- keskimäärin	1.974	1.653	1.613	1.486
- alussa	1.761	1.530	1.565	1.405
- lopussa	1.948	1.761	1.670	1.565

	(1.000 mk)		Emoyhtiö	
	Konserni 1.1.-31.12.1998	1.1.-31.12.1997	1.1.-31.12.1998	1.1.-31.12.1997
Suoriteperusteiset palkat:				
Välittömät palkat	241.379	215.711	208.793	191.348
Sosiaalipalkat	51.880	44.943	46.417	40.418
Lakisääteiset sosiaalikulut	90.483	76.757	80.213	69.354
Vapaaehtoiset sosiaalikulut	8.140	8.052	7.447	7.411
	391.882	345.463	342.870	308.531
Luontoisedut verotusarvoin	4.563	4.154	3.891	3.451
Henkilöstökulut yhteensä	396.445	349.617	346.761	311.982
Maksetut palkat:				
Hallitus ja toimitusjohtaja	2.908	3.026	1.996	2.034
Muu henkilöstö	279.235	239.911	241.707	215.506
Maksetut kokonaispalkat	282.143	242.937	243.703	217.540
<b>7. Kuluvan käyttöomaisuuden poistot perustuvat ennalta laadittuun poistosuunnitelmaan.</b>				
Poistoajat, jotka perustuvat arvioituihin taloudellisiin käyttöaikoihin ovat seuraavat:				
	Vuosia			
Aineettomat oikeudet	5 - 10			
Liikearvo	11			
Konsernin liikearvo	5			
Muut pitkävaikutteiset menot	5 - 10			
Koneet ja kalusto	5 - 15			
<b>Kirjanpidossa tehdyt poistot</b>				
Aineettomista oikeuksista	888	916	393	360
Liikearvosta	5.000	5.000	4.500	4.750
Pitkävaikutteisista menoista	195	200	5	105
Rakennuksista ja rakennelmista	105	0	105	0
Koneista ja kalustosta	19.265	15.523	17.275	14.125
Konserniliikearvosta	673	676	0	0
Konsernireservin tuloutuksesta	0	-2	0	0
<b>Kirjanpidossa tehdyt poistot</b>	26.126	22.313	22.278	19.340
<b>Suunnitelman mukaiset poistot</b>				
Aineettomista oikeuksista	888	916	393	360
Liikearvosta	5.000	5.000	4.500	4.750
Pitkävaikutteisista menoista	195	200	5	105
Rakennuksista ja rakennelmista	52	0	52	0
Koneista ja kalustosta	13.923	13.105	11.917	11.938
Konserniliikearvosta	673	676	0	0
Konsernireservin tuloutuksesta	0	-2	0	0
<b>Suunnitelman mukaiset poistot</b>	20.731	19.895	16.867	17.153



# TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

	(1.000 mk)		Emoyhtiö	
	Konserni			
	1.1.-31.12.1998	1.1.-31.12.1997	1.1.-31.12.1998	1.1.-31.12.1997
<b>Kirjanpidossa tehtyjen poistojen ja suunnitelman mukaisten poistojen tilikauden erotus</b>				
Kirjanpidossa tehdyt poistot	26.126	22.313	22.278	19.340
Suunnitelman mukaiset poistot	-20.731	-19.895	-16.867	-17.153
<b>Poistoeron muutos,</b>	5.395	2.418	5.411	2.187
josta verovelan muutoksen osuus	1.511	677		
ja tilikauden tuloksen osuus	3.884	1.741		
	0	0		
<b>Tehtyjen ja suunnitelman mukaisten poistojen kertynyt erotus</b>				
Rakennukset ja rakennelmat	53	0	53	0
Koneet ja kalusto	12.963	7.621	5.358	2.187
<b>Kertynyt poistoero</b>	13.016	7.621	5.411	2.187
Laskennallisen verovelan osuus	3.645	2.134		
Oman pääoman osuus	9.371	5.487		
	0	0		
<b>8. Rahoitustuotot ja -kulut</b>				
Osinkotuotot ja yhtiöveron hyvitys	7	0	1.728	0
Muut korkotuotot	1.526	1.179	1.354	1.291
Muut rahoitustuotot	0	0	0	0
Kurssierot	-844	743	202	-845
Korkokulut	5.042	1.695	4.574	1.453
Muut rahoituskulut	135	353	25	325
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	-4.488	-126	-1.315	-1.332
<b>Kurssierot:</b>				
Laskennalliset kurssivoitot	7.271	8.464	262	4.068
Realisoituneet kurssivoitot	2.927	1.906	0	393
	10.198	10.370	262	4.461
Laskennalliset kurssitappiot	5.800	1.131	1	959
Realisoituneet kurssitappiot	5.242	8.496	59	4.347
	11.042	9.627	60	5.306
<b>Kurssierot netto</b>	-844	743	202	-845
<b>9. Rahoitustuotot ja -kulut konserniyhtiöiltä</b>				
Osinkotuotot			1.721	0
Muut korkotuotot			778	325
Korkokulut			41	0
<b>Yhteensä</b>			2.458	325

	(1.000mk)		Emoyhtiö	
	Konserni			
	1.1.-31.12.1998	1.1.-31.12.1997	1.1.-31.12.1998	1.1.-31.12.1997
<b>10. Välittömät verot</b>				
Tilikaudelta	4.195	5.041	4.681	3.941
Aikaisemmilta tilikausilta	55	24	-4	0
Laskennallisen verovelan muutos	1.511	677	0	0
<b>Välittömät verot yhteensä</b>	<b>5.761</b>	<b>5.742</b>	<b>4.677</b>	<b>3.941</b>
<b>11. Käyttöomaisuuden muutokset</b>				
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>				
<b>Aineettomat oikeudet</b>				
Hankintameno 1.1.	7.587	6.742	1.501	1.356
Lisäykset 1.1.-31.12.	669	845	517	516
Vähennykset 1.1.-31.12.	0	0	0	-371
Hankintameno 31.12.	8.256	7.587	2.018	1.501
Kertyneet poistot 31.12.	-6.632	-5.744	-1.053	-660
Kirjanpitoarvo 31.12.	1.624	1.843	965	841
<b>Liikearvo</b>				
Hankintameno 1.1.	55.000	55.000	49.500	55.000
Vähennykset 1.1.-31.12.	0	0	0	-5.500
Hankintameno 31.12.	55.000	55.000	49.500	49.500
Kertyneet poistot 31.12.	-20.000	-15.000	-18.000	-13.500
Kirjanpitoarvo 31.12.	35.000	40.000	31.500	36.000
<b>Konserniliikearvo</b>				
Hankintameno 1.1.	3.660	3.580		
Lisäykset 1.1.-31.12.	0	80		
Hankintameno 31.12.	3.660	3.660		
Kertyneet poistot 31.12.	-1.732	-1.059		
Kirjanpitoarvo 31.12.	1.928	2.601		
<b>Konsernireservi</b>				
Hankintameno 1.1.	269	267		
Lisäykset 1.1.-31.12.	0	2		
Hankintameno 31.12.	269	269		
Kertyneet tuloutukset 31.12.	-269	-269		
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	0		
<b>Muut pitkävaikutteiset menot</b>				
Hankintameno 1.1.	2.341	2.341	66	2.339
Lisäykset 1.1.-31.12.	0	0	0	0
Vähennykset 1.1.-31.12.	0	0	0	-2.273
Hankintameno 31.12.	2.341	2.341	66	66
Kertyneet poistot 31.12.	-2.114	-1.919	-32	-27
Kirjanpitoarvo 31.12.	227	422	34	39

# TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

	(1.000 mk)		Emoyhtiö	
	Konserni 1.1.-31.12.1998	1.1.-31.12.1997	1.1.-31.12.1998	1.1.-31.12.1997
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>				
<b>Maa- ja vesialueet</b>				
Hankintameno 1.1.	0	0	0	0
Lisäykset 1.1.-31.12.	741	0	741	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	741	0	741	0
<b>Rakennukset ja rakennelmat</b>				
Hankintameno 1.1.	0	0	0	0
Lisäykset 1.1.-31.12.	1.501	0	1.501	0
Hankintameno 31.12.	1.501	0	1.501	0
Kertyneet poistot 31.12.	-52	0	-52	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	1.449	0	1.449	0
<b>Koneet ja kalusto</b>				
Hankintameno 1.1.	94.115	81.100	69.287	61.471
Lisäykset 1.1.-31.12.	26.885	15.931	24.648	13.519
Vähennykset 1.1.-31.12.	-2.857	-2.916	-2.822	-5.703
Hankintameno 31.12.	118.143	94.115	91.113	69.287
Kertyneet poistot 31.12.	-58.716	-46.175	-37.806	-27.270
Kirjanpitoarvo 31.12.	59.427	47.940	53.307	42.017
<b>Muut aineelliset hyödykkeet</b>				
Hankintameno 1.1.	71	71	65	65
Hankintameno 31.12.	71	71	65	65
Kertyneet poistot 31.12.	0	0	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	71	71	65	65

Konsernin käyttöomaisuuden muutoksiin sisältyvät hankittujen tytäryhtiöiden käyttöomaisuuden alkuperäiset hankintamenot ja kertyneet suunnitelman mukaiset poistot.

	Kpl	Osuus %	(1.000 mk) Nimellis- arvo	Kirjanpito- arvo	Tili- kauden tulos	Konsernin osuus omasta pääomasta
<b>12. Emoyhtiön omistamat</b>						
<b>Tytäryhtiöosakkeet 31.12.1998</b>						
NCC-Puolimatka International Oy, Helsinki *)	4.085	99,15 %	511	1.996	-101	2.343
Optiplan Oy, Turku	100	100 %	1.000	1.825	1.330	3.022
PMA-palvelut Oy, Helsinki	100	100 %	100	101	11	90
Puolimatkan LKV Oy, Vantaa	15	100 %	15	15	0	73
Seinälevy Oy, Turku	1.000	100 %	100	508	-373	578
Tytäryhtiöosakkeet yhteensä				4.445		

\*) Konsernin omistusosuus yhteensä 100%.

	Kpl	Osuus %	(1.000 mk) Nimellis- arvo	Kirjanpito- arvo	Tili- kauden tulos	Konsernin osuus omasta pääomasta
<b>Tytäryhtiöiden omistamat</b>						
<b>Tytäryhtiöosakkeet 31.12.1998</b>						
ZAO Rapko (Rapco Ltd), Moskova, Venäjä	10	100 %	RUR 100	1	-13.589	-14.280
ZAO NCC Projects, Moskova, Venäjä		100 %	USD 5	22	0	33
ZAO NCC Puolimatka, Moskova, Venäjä	100	100 %	RUR 10	9		
NCC-Puolimatka Eesti, Viro	1	100 %	EEK 10	4	0	4
UAB Optisaf, Liettua	220	55 %	LTL 220	102	0	60
AS Optiplan Eesti, Viro	40	100 %	EEK 200	76	-42	3
NCC-Puolimatka International Oy, Helsinki *)	35	0,85 %	FIM 4	29		

\*) Konsernin omistusosuus yhteensä 100 %.

#### Tytäryhtiön omistamat

##### Osakkuusyhtiöosakkeet 31.12.1998

KP-Kaupunkiprojektien Kehitys Oy, Helsinki	5	33,30 %	FIM 15	15	0	9
ZAO Eurolog Park Pulkov, Venäjä		29,00 %	USD 4	19	0	14

#### Konsernin omistamat muut

##### osakkeet ja osuudet 31.12.1998

	Kpl		Kirjanpito- arvo
Kiinteistö Oy Rukan Valkeisrinne	140		762
Kiinteistö Oy Kokkolan Isokatu 5	120		390
Golf Talma Oy	1		64
Oustroi Oy	17		58
Tampereen Teknologiakeskus Oy	664		857
Puhelinosuuskunta HPY	204		621
Helsingin Puhelin Oyj	1.900		105
Joensuun Puhelin Oy	17		40
Loviisan Puhelin Oy	4		12
Kymen Puhelin Oy	9		18
Kuopion Puhelinyhdistys	13		34
Päijät-Hämeen Puhelinyhdistys	17		48
Oulun Puhelin Oy	44		63
Kokkolan Puhelin Oy	12		22
Tampereen Puhelinosuuskunta	38		92
Etelä-Satakunnan Puhelin Oy	1		1
Forssan Seudun Puhelin Oy	10		26
Hämeen Puhelin Oy	4		11
Salon Seudun Puhelin Oy	6		15
Riihimäen Puhelin Oy	1		3
Lännen Puhelin Oy	3		5
Vaasan läänin Puhelin Oy	11		34
Keski-Suomen Puhelin Oy	19		7
Muut osakkeet ja osuudet yhteensä			3.288

13. Koneet ja laitteet sisältyvät tase-erään Koneet ja kalusto. Kaluston tasearvoa ei ole olennaisuuden periaate huomioon ottaen erotettu Koneista ja laitteista.



# TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

	(1.000 mk)		Emoyhtiö	
	Konserni 1.1.-31.12.1998	1.1.-31.12.1997	1.1.-31.12.1998	1.1.-31.12.1997
<b>14. Pitkäaikaisiin sijoituksiin kuuluvat osakkeet ja lainasaamiset</b>				
<b>Konserniyritykset</b>				
Osakkeet	0	0	4.445	4.463
<b>Osakkuusyritykset</b>				
Osakkeet	34	34	0	0
<b>15. Osatuloutus vaikuttaa tase-eriin seuraavasti:</b>				
Vastaavaa				
Keskeneräiset työt	907.890	661.203	854.091	610.159
./.. Osatuloutus	-891.048	-652.657	-837.300	-601.633
Keskeneräiset työt	16.842	8.546	16.791	8.526
Vastattavaa				
Saadut ennakkomaksut	1.034.459	794.588	967.632	694.722
./.. Osatuloutus	-957.246	-716.444	-901.041	-652.990
Saadut ennakkomaksut	77.213	78.144	66.591	41.732
<b>16. Muu vaihto-omaisuus</b>				
Tonttiyhtiöt ja maa-alueet	192.555	152.640	192.555	152.640
Rakenteilla olevien yhtiöiden osakkeet	131.298	22.718	131.298	22.718
Valmiiden yhtiöiden osakkeet	11.455	4.155	11.455	4.155
Muu vaihto-omaisuus	12	15	12	15
Muu vaihto-omaisuus yhteensä	335.320	179.528	335.320	179.528
<b>17. Saamiset ja velat perustetuille asunto- ja kiinteistöyhtiöille</b>				
Myyntisaamiset	92	790	92	790
Lainasaamiset	51.503	14.080	51.503	14.080
Rakennusrahastovelat	165.800	28.978	165.800	28.978
<b>18. Tilauskanta (Mmk)</b>	2.433,6	1.802,0	2.266,8	1.631,0
Tilauskantaan sisältyvät projektit, joista on sopimus tai aloituspäätös tehty.				
<b>19. Saamiset ja velat konserniyhtiöiltä</b>				
<b>Konsernisaamiset</b>				
Myyntisaamiset			1.103	370
Lainasaamiset			36.293	13.091
Siirtosaamiset			0	95
			37.396	13.556
<b>Konsernivelat</b>				
Lyhytaikaiset				
Ostovelat			4.070	2.543
Siirtovelat			9.900	26
			13.970	2.569

	(1.000 mk)		Emoyhtiö	
	Konserni			
	1.1.-31.12.1998	1.1.-31.12.1997	1.1.-31.12.1998	1.1.-31.12.1997
<b>20. Oman pääoman muutokset</b>				
<b>SIDOTTU OMA PÄÄOMA</b>				
Osakepääoma 1.1.	24.660	24.000	24.660	24.000
Uusmerkinnän rekisteröinti 17.2.97	0	660	0	660
Osakepääoma 31.12.	24.660	24.660	24.660	24.660
Osakeanti 1.1.	0	660	0	660
Uusmerkinnän rekisteröinti 17.2.97	0	-660	0	-660
Osakeanti 31.12.	0	0	0	0
Ylikurssirahasto 1.1.	99.735	99.735	99.735	99.735
Ylikurssirahasto 31.12.	99.735	99.735	99.735	99.735
<b>VAPAA OMA PÄÄOMA</b>				
Kertyneet voittovarot 1.1.	17.207	6.369	11.002	3.208
Muuntoerot	0	17	0	0
Tilikauden tulos	6.670	10.821	7.952	7.794
Kertyneet voittovarot 31.12.	23.877	17.207	18.954	11.002
<b>JAKOKELPOINEN OMA PÄÄOMA</b>				
Vapaa oma pääoma	23.877	17.207		
Kertyneestä poistoerosta oman pääoman osuus	-9.371	-5.487		
Jakokelpoinen vapaa oma pääoma	14.506	11.720		
Konsernin vapaaehtoisia varauksia vastaavat verovelat olivat	3.645	2.134		
<b>21. Pakolliset varaukset</b>				
<b>Pitkäaikaisiin projekteihin liittyvät:</b>				
Takuuvaraus	7.596	6.602	7.446	6.482
Urakatappiovaraus	262	510	262	510
<b>Muihin toimintoihin liittyvät:</b>				
Vuokravastuuvaraus	974	2.014	974	2.014
Muut pakolliset varaukset	4.339	185	4.097	100
Yhteensä	13.171	9.311	12.779	9.106
<b>22. Lyhytaikaiset velat</b>				
Korottomat	519.654	330.127	492.889	278.021
Korolliset	150.141	63.311	145.045	60.055
Yhteensä	669.795	393.438	637.934	338.076

	(1.000 mk)		Emoyhtiö	
	Konserni 1.1.-31.12.1998	1.1.-31.12.1997	1.1.-31.12.1998	1.1.-31.12.1997
<b>23. Verotusarvot</b>				
Maa- ja vesialueet	774	0	774	0
Rakennukset ja rakennelmat	1.073	0	1.073	0
Osakkeet ja osuudet				
- tytäryhtiöosakkeet	1.523	788	1.304	583
- osakkuusyhtiöosakkeet	29	32	0	0
- muut osakkeet ja osuudet	4.544	2.607	4.544	2.607
Mikäli verotusarvoa ei ole ollut käytettävissä, on esitetty kirjanpitoarvo.				
<b>24. Annetut pantit, velan vakuudeksi annetut kiinnitykset ja muut vastuut</b>				
Annetut kiinnitykset				
Omista sitoumuksista	19.800	0	19.800	0
Annetut pantit				
Pantiksi annettu talletus				
omista sitoumuksista	20	3.256	20	0
konserniyhtiön sitoumuksista			0	3.256
Muut vastuut				
Vastasitoumusvastuut				
omista vastuista	377.971	279.251	321.485	278.963
tytäryhtiön vastuista			56.486	288
Emoyhtiö NCC AB:n antamat takaukset	141.306	0	17.101	0

## HALLITUKSEN ESITYS VOITTOA/TAPPIOTA

## KOSKEVIKSI TOIMENPITEIKSI

Konsernin vapaa oma pääoma konsernitaseen mukaan on 23.877.247,81 markkaa, josta 9.371.681,29 markkaa on kertyneestä poistoerosta omaan pääomaan siirrettyjä eriä. Emoyhtiön vapaa oma pääoma on 18.953.878,30 markkaa.

Emoyhtiön tilikauden voitto on 7.952.249,72 markkaa ja konsernin voitto 6.670.060,13 markkaa.

Hallitus esittää, että osinkoa ei jaeta ja emoyhtiön tilikauden voitto jätetään vapaaseen omaan pääomaan.

Vantaalla 10. päivänä helmikuuta 1999

Lars Wuopio  
puheenjohtaja

Kenneth Orrgren

Kai Hietarinta

Magnus Mannesson

Markku Markkola  
toimitusjohtaja

## TILINTARKASTUSMERKINTÄ

Tilinpäätös on laadittu hyvän kirjanpitoavan mukaisesti ja suorite-  
tusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Vantaalla 25. päivänä helmikuuta 1999

KPMG Wideri Oy Ab

Birger Haglund  
KHT

## TILINTARKASTUSKERTOMUS

### NCC Puolimatka Oy:n osakkeenomistajalle

Olemme tarkastaneet NCC Puolimatka Oy:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilivuodelta 1998. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen sekä konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen, rahoituslaskelman ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä ja yhtiön hallinnosta.

Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Kirjanpitoa sekä tilinpäätöksen laatimisperiaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tällöin tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, ettei tilinpäätös sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Hallinnon tarkastuksessa on selvitetty hallituksen ja toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain säännösten perusteella.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös, joka tilivuodelta osoittaa voittoa 6.670.060,13 markkaa konsernin osalta ja voittoa 7.952.249,72 markkaa emoyhtiön osalta, on laadittu kirjanpitolaisten sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitolaisten tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilinpäätös konsernitilinpäätöksineen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilivuodelta. Hallituksen esitys tilivuoden voiton käyttämisestä on osakeyhtiölain mukainen.

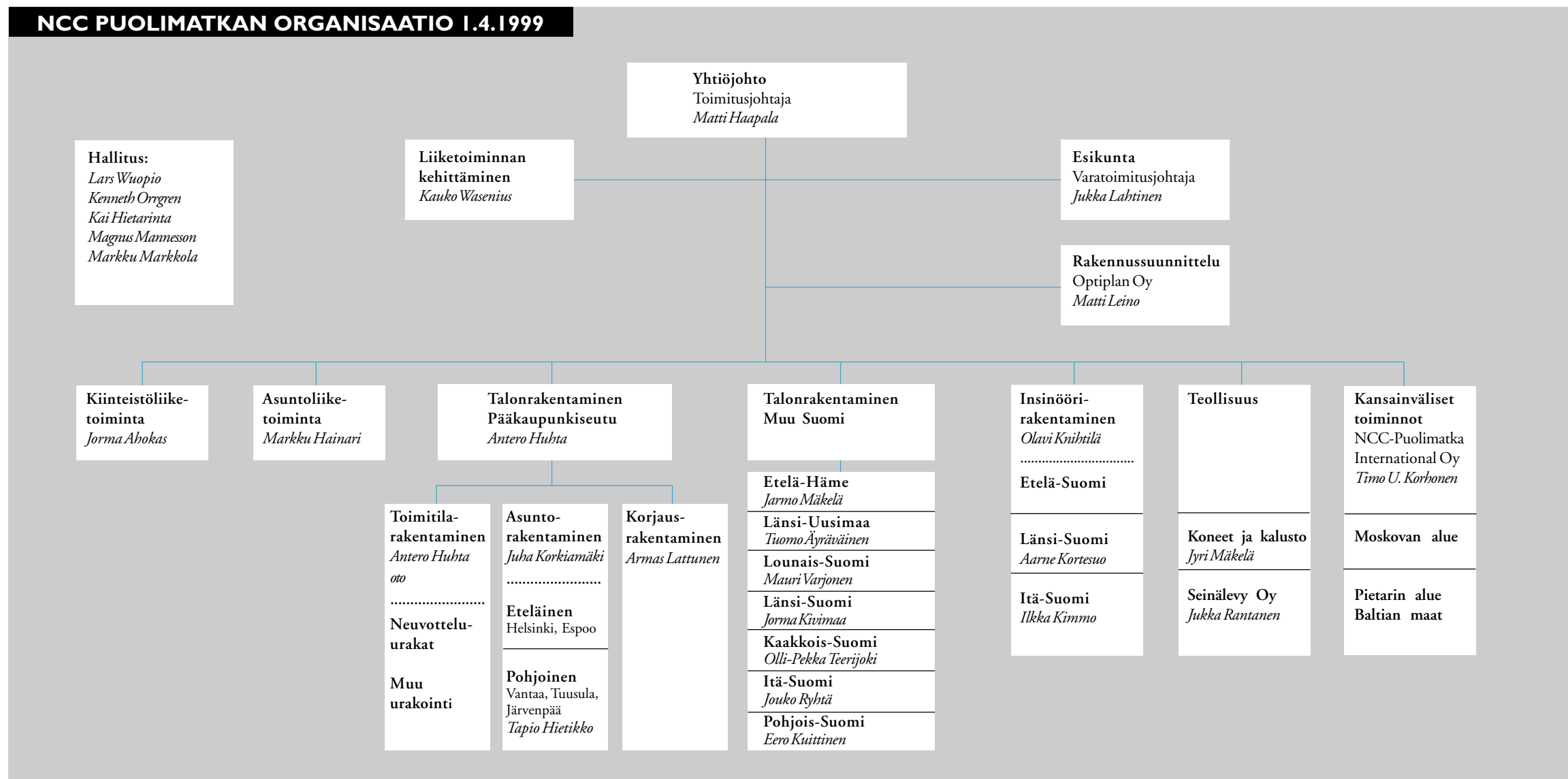
Vantaalla 25. päivänä helmikuuta 1999

KPMG Wideri Oy Ab

Birger Haglund  
KHT



## NCC PUOLIMATKAN ORGANISAATIO 1.4.1999



NCC Puolimatkan  
toimitusjohtajana aloitti  
1.4.1999 diplomi-insinööri,  
ekonomi Matti Haapala.

## YHTEYSTIEDOT

### NCC Puolimatka Oy

#### Pääkonttori

- PKS-Rakennustoiminta  
- Asuntoliiketoiminta  
- Kiinteistöliiketoiminta  
- Kansainväliset toiminnot  
- Insinöörirakentaminen  
- Teollisuus  
- Esikunta  
Jönsaksentie 4  
01600 Vantaa  
PL 77, 01601 Vantaa  
Puh. (09) 507 51  
Telefax (09) 5075 262

Talorakentamisen  
aluetuimistot:

**Länsi-Uusimaa**  
**Lohjan aluetuimisto**  
Kartanonkuja 1  
08200 Lohja  
PL 16, 08201 Lohja  
Puh. (019) 327 01  
Telefax (019) 387 151

**Etelä-Häme**  
**Hämeenlinnan**  
**aluetuimisto**  
Raatihuoneenkatu 10  
13100 Hämeenlinna  
Puh. (03) 656 0000  
Telefax (03) 656 0010

**Lounais-Suomi**  
**Turun aluetuimisto**  
Kutomonkatu 1  
20100 Turku  
PL 56, 20101 Turku  
Puh. (02) 2606 111  
Telefax (02) 2310 666

**Forssan tuimisto**  
Murrontie  
30420 Forssa  
Puh. (03) 4222 540  
Telefax (03) 4226 714

**Porin aluetuimisto**  
Itsenäisyydenkatu 42  
28130 Pori  
PL 171, 28101 Pori  
Puh. (02) 641 2800  
Telefax (02) 641 2801

**Länsi-Suomi**  
**Tampereen aluetuimisto**  
Hatanpään valtatie 26  
33100 Tampere  
PL 64, 33101 Tampere  
Puh. (03) 2422 111  
Telefax (03) 2422 257

**Jyväskylän aluetuimisto**  
Kalevankatu 6  
40100 Jyväskylä  
Puh. (014) 610 570  
Telefax (014) 213 815

**Seinäjoen aluetuimisto**  
Kalevankatu 5  
60100 Seinäjoki  
Puh. (06) 4144 785  
Telefax (06) 4148 091

**Kaakkois-Suomi**  
**Lahden aluetuimisto**  
Hämeenkatu 26 A  
15140 Lahti  
Puh. (03) 8173 111  
Telefax (03) 8173 299

**Kotkan aluetuimisto**  
Sorvaajantie 5  
48220 Kotka  
Puh. (05) 2267 100  
Telefax (05) 2282 685

**Lappeenrannan tuimisto**  
Brähenkatu 5 D  
53100 Lappeenranta  
Puh. (05) 5441 100  
Telefax (05) 5441 110

**Itä-Suomi**  
**Kuopion aluetuimisto**  
PL 2020, 70101 Kuopio  
Kauppakatu 20  
70100 Kuopio  
Puh. (017) 2870 900  
Telefax (017) 2870 938

**Joensuun tuimisto**  
PL 51, 80101 Joensuu  
Penttilänkatu 1 E  
80220 Joensuu  
Puh. (013) 137 911  
Telefax (013) 137 920

**Pohjois-Suomi**  
**Oulun aluetuimisto**  
Vanhanhullinkatu 4  
90100 Oulu  
PL 343, 90101 Oulu  
Puh. (08) 3166 111  
Telefax (08) 3116 559

**Kokkolan aluetuimisto**  
Tehtaankatu 8  
67100 Kokkola  
Puh. (06) 8225 778  
Telefax (06) 8225 779

Insinöörirakentamisen  
aluetuimistot:

**Länsi-Suomi**  
Iso-Heikkiläntie 13,  
20200 Turku  
PL 1, 20201 Turku  
Puh. (02) 2606 111  
Telefax (02) 2606 284

**Itä-Suomi**  
Torikatu 6  
45100 Kouvolaa  
Puh. (05) 3110 801  
Telefax (05) 3110 802

**NCC-Puolimatka**  
**International Oy**

**Moskovan tuimisto**  
Ul. Giljarovskogo 4  
129090 Moscow, Russia  
Puh. +7-095-2074 203  
Puh. +7-095-2078 209  
Fax +7-095-2086 303

**Pietarin edustusto**  
Shpalernaya ul. 36  
191 194 St Petersburg  
Russia  
Puh. +7-812-279 9329  
Fax +7-812-329 9223

**Tallinnan tuimisto**  
Rüütli 16/18, Tallinn  
10130, Estonia  
Puh. +372-641 8108  
Telefax +372-631 3404

**Optiplan Oy**  
Kutomonkatu 1  
20100 Turku  
Puh. (02) 2606 222  
Telefax (02) 2310 111

**Vantaan tuimisto**  
Ojahaanrinne 4  
01600 Vantaa  
Puh. (09) 507 561  
Telefax (09) 5075 392

**Optisaf**  
Nemuno st. 31  
3000 Kaunas  
Lithuania  
Puh. + 370-7-228 243  
Telefax +370-7-225 467

**Seinälevy Oy**  
Rautakatu 8  
20520 Turku  
Puh. (02) 2606 333  
Telefax (02) 2375 259

**NCC AB**  
S-170 80 Solna  
Käyntiosoite: Vallgatan 3  
Puh. +46-8-655 20 00  
Telefax +46-8-85 77 75  
www.ncc.se

**NCC Rasmussen &**  
**Schiøtz A/S**  
Datavej 24  
DK-3460 Birkerød  
Puh. +45-45-826 600  
Telefax +45-45-826 690  
www.nccrs.dk

**NCC Eeg-Henriksen AS**  
P.B. 454 Sentrum  
Käyntios. Mariboegs gt. 13  
NO-0104 Oslo  
Puh. +47-22-986 900  
Telefax +47-22-114 549  
www.nccch.no

**NCC Siab**  
Trebuserstrasse 47  
DE-15517 Fürstenwalde  
Puh. +49-3361 6700  
Fax +49-3361 670 457

**NCC Polska sp.zo.o**  
Ul. Marszalkowska  
34/50 m 12  
00-554 Warsaw, Poland  
Puh./fax +48-22-624 4956

